

Stadsstyrelsen	§ 56	30.03.2020
Stadsstyrelsen	§ 78	27.04.2020
Stadsstyrelsen	§ 97	08.06.2020

Investeringsprojekt för skolorna i Pargas centrum

837/10.03.02/2019

Stadsstyrelsen 30.03.2020 § 56

Beredare Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
Föredragande Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
 fornamn.efternamn@pargas.fi

Den av fullmäktige tillsatta arbetsgruppen för bildningens fastigheter har undersökt alternativa lösningar för hur fastighetsbehoven för skolsektorn kan lösas i Pargas centrum. Lösningmodellerna har berört Paraisten lukio, Pargas svenska gymnasium, Sarlinska skolan och Paraistenseudun koulu. Också småbarnspedagogikens behov och särskilt förskoleverksamheten i Pargas centrum har varit med i åtanke, ävensom medborgarinstitutet Kombis. Flera av koncepten som arbetsgruppen undersökt och utvecklat har innefattat ett ökat samarbete kring utrymmen och verksamhet inom andra stadiet med Axxell.

Arbetsgruppen har undersökt de olika alternativa lösningarna ur ett användarperspektiv, ekonomiskt perspektiv, fastighetstekniskt perspektiv, samhällsplaneringsperspektiv och arbetsgruppen har haft som målsättning att sälla fram minst två alternativa lösningar. Arbetets målsättning har varit att ta fram alternativa koncept- eller projektplaner som visar vilka funktioner som är med, visar tilltänkt plats, beskriver utrymmesbehov enligt antal elever och grupper som simultant skall kunna verka i huset, visar skiss över vilka byggkroppar som utvecklas genom renovering, ombyggnad och nybyggnation och antal m² som behövs och visar kostnadskalkyl.

Som randvillkor har arbetsgruppen haft att projektet skall:

- vara ekonomiskt möjligt och klokt
- beakta elevunderlagets utveckling och målsättningarna för det
- ge bättre inlärningsmiljöer, pedagogiskt
- höja Pargas attraktionskraft som bildningskommun
- effektivera m²/elev
- stöda ett mångsidigare användande av skolcentret och högre användningsgrad
- ge förändringsflexibelt
- ha hanterbara fastighetsrisker
- gå att genomföra genom myndighetsbeslut (rivningslov, eventuella begränsningar för användningsändamål)
- vara i linje med utvecklingen av Pargas som samhälle.

Arbetsgruppen har haft informationstillfälle i maj 2019 och rektorer och lärarkollegier har tagit del av och haft möjlighet att kommentera fastighetsarbetsgruppens arbete och de alternativ man jobbat med. Sammandrag

av protokollen från arbetsgruppens möten har delgetts rektorerna och lärarkollegiet. Efterhand som alternativen blivit färre har användarperspektivet fördjupats och staden har under våren 2020 involverat den externa samarbetspartnern Kompus i att arbeta fram ett verksamhetsmässigt koncept för centret.

Arbetsgruppen för fram två alternativa lösningskoncept:

- Verksamheten för Paraisten lukio, Pargas svenska gymnasium, Sarlinska skolan och Paraistenseudun koulu, samt för Medborgarinstitutets verksamhet koncentreras till Skolgatan, i enlighet med projektplan
- Verksamheten för Paraisten lukio, Pargas svenska gymnasium, Sarlinska skolan och Paraistenseudun koulu, samt för Medborgarinstitutets verksamhet koncentreras till Skolgatan, i enlighet med projektplan och Kustregionens utbildningsfastigheter Ab bygger verksamhetsutrymmen för Axxell på samma tomt.

De två föreslagna alternativen löser inte småbarnspedagogikens behov och särskilt inte samarbetet och utvecklingen av förskoleverksamheten i Pargas kommunområde.

Kustregionens utbildningsfastigheter Ab utreder för tillfället i samråd med staden möjligheterna att bygga utrymmen för Axxell på Skolgatan. Ett utvecklat samarbete kring andra stadiets utbildning i Pargas ses som mycket positivt för staden och regionen.

Stadens investeringskostnad för projektet är 17,5-18,6 Meuro, vilket innefattar också skolgård, inventarier och IKT. Därutöver tillkommer kostnader för ersättande utrymmen under byggtid på ca 1,2 Meuro.

För att kunna möjliggöra denna investering, med tanke på stadens ekonomiska läge, behöver man hitta flexibla och kvadratmeterkostnadseffektiva lösningar.

Bilaga

18 Projektplan

Förslag

Stadsstyrelsen tar del av projektplan och remitterar ärendet för en förhandsbedömning av effekterna av alternativen (EVA), samt begär synpunkter på de två alternativen och projektplanen från nämnder och elevråd. Särskild tyngd i evalueringen skall ges åt att evaluera de ekonomiska effekterna.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Stadsstyrelsen 27.04.2020 § 78

Beredare
Föredragande

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

En förhandsbedömning av effekterna av alternativen har gjorts. På basen av denna bedömning är alternativet där även Axxell flyttar sin verksamhet till Skolgatan, som helhet att föredra. Skillnaderna i konsekvenser som kommer fram i bedömningen är dock små.

Detta s.k. "all inclusive" alternativ innebär att verksamheten för Paraisten lukio, Pargas svenska gymnasium, Sarlinska skolan och Paraistenseudun koulu, samt för Medborgarinstitutets verksamhet koncentreras till Skolgatan, i enlighet med projektplan och Kustregionens utbildningsfastigheter Ab bygger verksamhetsutrymmen för Axxell på samma fastighet.

Alla skolor har ännu inte kommenterat projektplanen. Kommentarererna från skolorna kompletterar EVA-bedömningen och alla skolor behöver ännu ge en feedback även för projektplanen. Bildningsnämnden har gett utlåtande om projektplanen (bilaga). Nämnden stöder "all in- det kreativa lärcentret" och lyfter fram önskemål om större idrottsutrymmen och s.k. hemområden för skolorna samt önskemål om att rektorerna ännu skall kunna ta ställning till projektplan.

Bildningsnämndens svenskspråkiga sektion lyfter fram vikten av en hållbar ekonomi, av att nyttja undervisningslokaler som redan renoverats, av tillräckliga idrottsutrymmen och av att höra användare och främja samarbete mellan grundläggande utbildning, gymnasieutbildning och yrkesutbildning.

Bildningsnämndens finskspråkiga sektion ger sitt utlåtande på sitt följande möte i maj månad.

Sektionen för tekniska stödtjänster prioriterar alternativ att lokaler för utbildning på andra stadiet byggs på samma tomt. Sektionen vill också att tredje sektorns och specifikt idrottsföreningarnas utrymmesbehov beaktas vid planeringen.

Det råder ett samförstånd kring helhetskonceptet d.v.s. att platsen för skolcentret är på Skolgatan, att stadens alla fyra skolor, Kombi och Axxell, är huvudsakliga aktörer i centret. Skolornas rektorer har med hjälp av Marko Kuuskorpi och Julianna Nevari och övrig ledning arbetat fram en vision för skolcentret, graden av förändring vi eftersträvar och målsättningarna för utvecklandet. Visionen baserar sig också på stadens strategi som helhet. Projektplanen har beaktat och utgått ifrån detta funktionella koncept.

Projektplanen är till sin natur riktgivande. Planen är utgångspunkten för arkitektplaneringen och visar riktningen för projektet. Den visar nu vilka funktioner som är med, platsen, de totala utrymmesbehoven enligt antal elever och grupper som simultant skall kunna verka i huset, vilka byggkroppar som utvecklas genom renovering, ombyggnad och nybyggnation och antal m² som behövs. Projektplanen utmynnar i en kostnadskalkyl. Projektplanen är fullmäktiges underlag för investeringsbeslut och investeringen har kostnadseffekter för åren 2020-2023 enligt följande:

2020: 0,3 Meuro

2021: 4 Meuro

2022: 10 Meuro
2023: 5,7 Meuro

Investeringskostnaden på totalt 20 Meuro är på gränsen av vad Pargas stad kan klara av, och kräver att alla andra betydande investeringar skjuts upp under en lång tid. Ifall Kustregionens fastigheter har förutsättningar att investera så måste staden och Axxell genom nyttjande av sam användning kunna förtäta sina egna respektive utrymmen och staden eftersträva en minskning av sin investeringskostnad. Potentialen för en minskning av den totala investeringskostnaden tack vare sam användning skall identifieras senast i samband med att budget för år 2021 uppgörs.

Planeringen av byggnaden och områden startar genom arkitektplanering så snart stadsfullmäktige beslutat om investeringen och arkitekt upphandlats.

Staden för aktivt förhandlingar med Kustregionens fastigheter om en lösning som skulle möjliggöra att Kustregionens fastigheter Ab kan göra investeringar på Skolgatan och Axxell flytta sin verksamhet till Skolgatan. För att Kustfast skall kunna arbeta vidare med planerna på en nyinvestering på Skolgatan bör bolaget först hitta en lösning till hur restvärdet för enheten på Vapparvägen skall hanteras. Staden undersöker även möjligheten att ta över ägandet på Vapparvägen, nu eller i ett senare skede. För staden kunde ett mervärde genom ägandet uppstå genom ersättande utrymmen och genom tillgången till idrottshallen.

Kompletterande material Förhandsbedömning av effekterna EVA, skolcentret
Bildningsnämnden 20.4.2020 § 28
Projektplan 20.4.2020

Förslag Stadsfullmäktige godkänner projektplanen för Pargas skolcentrum och den ekonomiska planen för skolcentret. Projektets helhetskostnad beräknas vara maximalt 20 Meuro. Investeringen har kostnadseffekter för åren 2020-2023 enligt följande:

2020: 0,3 Meuro
2021: 4 Meuro
2022: 10 Meuro
2023: 5,7 Meuro

I samband med att fullmäktige godkänner budgeten för år 2021 uppdateras investeringskalkylen så att den tar i beaktande en eventuell minskning av de totala m² för skolcentret som en sam användning med Axxell möjliggör.

Beslut Monica Avellan anmälde jäv; styrelsemedlem i Kustregionens utbildningsfastigheter Ab. Protokollet fördes i stadsjuristens frånvaro av stadsdirektör Patrik Nygrén.

Under diskussionen föreslog Maria Lindell-Luukkonen, understödd av Widar Nyberg, att ärendet remitteras för vidare utredningar för att stadsstyrelsen och stadsfullmäktige behöver ges en så bred beredning som möjligt, innehållande alla

undersökta alternativ med noggranna ekonomiska kalkyler.

Under diskussionen föreslog Regina Koskinen, understödd av Markku Orell, Helena Särkijärvi, Nina Söderlund och Kurt Lundqvist, att ärendet remitteras för vidarebehandling för en konsekvensbedömning av ekonomin och så att Kustregionens utbildningsfastigheter Ab:s medverkan ska vara klar innan ärendet återkommer till behandling i stadsstyrelsen.

Ordförande konstaterade att det under diskussionen hade gjorts två understödda remissförslag. Därför ska stadsstyrelsen först rösta om dessa remissförslag så att den som understöder Regina Koskinens remissförslag röstar Ja och den som understöder Maria Lindell-Luukkonens förslag röstar Nej. Omröstningen sker genom namnupprop.

Stadsstyrelsen godkände ordförandens förslag till omröstningsförfaranden.

Vid omröstningen gavs

Ja-röster 9

Nej-röster 2

Bilaga

10 Omröstningsprotokollet

Ordförande konstaterade att stadsstyrelsen hade godkänt Regina Koskinens remissförslag.

Ordförande konstaterade att stadsstyrelsen därefter ska rösta om fortsatt behandling av ärendet och Regina Koskinens förslag om remiss. Den som understöder fortsatt behandling röstar Ja, den som understöder Regina Koskinens förslag om remiss röstar Nej. Omröstningen sker genom namnupprop.

Stadsstyrelsen godkände ordförandens förslag till omröstningsförfarande.

Vid omröstningen gavs

Ja-röster 0

Nej-röster 10

Nedlagda 1

Bilaga

11 Omröstningsprotokollet

Ordförande konstaterade att stadsstyrelsen hade beslutat remittera ärendet.

Delgivning

Bildningsnämnden, bildningsnämndens svenskspråkiga sektion, ekonomichef P. Palmroos, utbildningschef U. Lundberg, utbildningschef K. Sulonen, teknisk chef J. Nylund, fastighetschef S. Pihl

Stadsstyrelsen 08.06.2020 § 97

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424

Föredragande

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383

fornamn.efternamn@pargas.fi

Som ett resultat av stadsstyrelsens behandling 27.4.2020 remitterades ärendet för vidareberedning med fokus på en konsekvensbedömning av ekonomin innefattande interna kostnader och Kustregionens utbildningsfastigheter Ab:s och Axxell utbildning Ab:s medverkan i projektet.

Avsikten är att byggnaden ska utformas så att den tillgodoser lokalbehovet under de följande 40-50 åren och är anpassningsbar vid förändringar i lokalbehovet och för nya målgrupper. Också de behov som tredje sektorn har ska beaktas vid planeringen av byggnaden.

Den ekonomiska situationen är utmanande på grund av det tidigare negativa resultatet och utmaningen förvärras ytterligare av det nuvarande läget med coronaviruset. Uppskattningen gällande ekonomin är summan av flera faktorer. De övriga investeringarna är framåtflyttade under byggtiden, men i beräkningarna beaktas ett oförutsebart investeringsbehov på 2,4 M€ i fastigheter under ekonomiplanepreioden och på 6 M€ inom tekniska sektorn som helhet under en treårsperiod.

Ur ekonomisk synvinkel behöver stadens kostnader och inkomster vara i balans för att klara det stora investeringsbehovet som staden har. Förutsättning för att kunna investera är att stadens ekonomi på lång sikt uppfyller följande punkter:

- årsbidraget och nettoinvesteringarna är i balans
- årsbidraget bör täcka avskrivningarna
- inkomsterna täcker den verksamhet som staden bedriver
- en god finansiering

Flera av dessa ligger även långt till grund för uträkningen av nyckeltalen för kriskommunkriterierna. Ett positivt och tillräckligt stort årsbidrag i förhållande till både nettoinvesteringarna och avskrivningarna speglar långt hur staden kan hålla ekonomin i balans.

För att kunna skapa denna förutsättning behöver stadens verksamhetsbidrag utvecklas i samma mån och riktning som stadens möjligheter att erhålla inkomster i form av skatteinkomster och statsandelar. Med de statsandelsuppgifter och de skatteinkomstprognoser som nu finns att tillgå (med beaktande att stadens invånare konstant minskar) borde stadens verksamhetsbidrag ligga på ca 95 000 - 96 000 t€, dels för att kunna täcka de årliga avskrivningarna samt dels för att erhålla ett positivt resultat som gör att det ackumulerade överskottet inte minskar och på sikt tenderar att bli negativt (kriskommunkriterium). Att kunna förverkliga stadens verksamhet inom en balanserad ekonomi borde verksamhetsbidraget till på en nivå om ca 95 000 - 96 000 t€, vilket förutsätter anpassningar både vad beträffar kostnads- och inkomstutvecklingen i stadens verksamheter de kommande tre åren. En ökning på 2,4 % av dagens verksamhetskostnader utgör en ökning på ca 3 M€. För bildningsnämnden skulle investeringen på Skolgatan medföra en ökning av de interna hyrorna med ca 500 000 euro/år.

Ett årsbidrag mellan 5-6 M€ kommer inte att vara i balans med de planerade

nettoinvesteringarna under de kommande tre åren. Vilket betyder att man på sikt måste återgå till en mer moderat investeringsnivån för att dels komma ner till en nivå som stadens årsbidrag tillåter och dels för att möjliggöra kostnadsstegringar och en höjning av verksamhetsbidrag.

Lånestocken beräknas öka till slutet av 2023 till 58,9 M€ (45 M€ år 2019). Detta skulle betyda en summa på 3 982 €/invånare (2 967 €/invånare år 2019) utgående från den negativa befolkningsprognosen som nu finns att tillgå. Stadens lån är för nuvarande till 86 % skyddade med ränteskydd. Under våren 2020 har ett nytt ränteskydd på 10 M€ införskaffats, där den sista tidperioden gäller fram till 30.3.2051 på ett belopp om 5 M€. En ökning av lånebördan skulle medföra att stadens befintliga ränteskydd ligger på en nivå om ca 57 - 64 %.

Av de nya kriskommunkriterierna fyller stadens och koncernens bokslut 2019 två av de uppställda kriterierna (årsbidrag % av avskrivningar och kalkylmässigt låneskötselbidrag). Kriskommunkriterierna uträknas på koncernens bokslut. Den nya investeringen skulle inte skapa nya eller flera negativa kriterier förutsatt att staden lyckas med ett årsbidrag på ca 5 - 6 M€.

Finansieringsmallen för en potentiell investering på Skolgatan är inte fastslagen.

Vid en eventuell investering skall en utvärdering över möjliga finansieringsmodeller genomföras. Man bör utvärdera hur olika finansieringsmodeller bäst lämpar sig med tanke på

- flexibilitet för ändringar, t.ex. beträffande återbetalningsprogram
- låga finansieringskostnader, och
- minimering av påverkan på stadens resultat.

De interna kostnaderna beräknas uppgå till 1,9 - 2,0 M€. I totalhyran ingår kapitalhyra.

En central fråga i projektet är Kustregionens utbildningsfastigheter Ab:s och Axxell utbildning Ab:s medverkan i projektet. Ett intentionsavtal har arbetats fram i samarbete mellan parterna i form av ett trepartsavtal med Kustregionens utbildningsfastigheter Ab, Axxell utbildning Ab och Pargas stad som avtalsparter. Avtalet fastställer slutresultatet av samarbetet, men handlingsmodellerna på vägen till slutresultatet fastställs genom gemensam planering. Centrala delar av avtalet är fastställande av avtalets omfattning, ansvarsområdena, tidsplanerna och de gemensamma åtagandena.

I den helhet som eventuellt byggs i enlighet med avtalets innehåll ansvarar Pargas stad för sin egen byggnadsinvestering och Kustregionens utbildningsfastigheter Ab för sitt eget byggnadsbehov. Axxell utbildning Ab behöver funktionella lokaler inom el, byggande, kök och restaurang och skönhetsvård. Det totala lokalbehovet beräknas vara 2 500 m², varav de gemensamma lokalerna med Axxell kunde utgöra cirka 250 m². Som synergieffekt uppnås en helhet där parterna delvis använder lokalerna korsvis, vilket gör det möjligt att spara in på investerings- och driftskostnaderna. Tomten kan arrenderas och de ojämnt fördelade gemensamma lokalerna hyras ut till den andra parten.

Alternativt förvaltas helheten via ett fastighetsbolag.

Kustregionens utbildningsfastigheter Ab:s fastighet på Vapparvägen övergår i stadens ägo fr.o.m. 1/2021. Internatlokalerna förblir i den nuvarande ägarens besittning och tomtbesittningen ordnas genom utarrendering. Idrottslokalerna renoveras grundligt och används som tillfälliga lokaler under byggtiden. Behovet av tillfälliga lokaler är omfattande och båda parterna behöver dem. Inbesparingspotentialen i fråga om lokaler som staden tillfälligt behöver i stället för lokalerna på Skolgatan är 1,2 M€ och ingen lösning med volymelement behövs. De grundligt renoverade idrottslokalerna kan under de kommande 40 åren betjäna stadens idrottsanvändning under hela livscykeln.

Staden kan utnyttja sin ägarandel vid förvärv av fastigheten på Vapparvägen. Därmed uppnås en situation där staden förvärvar lokalerna i sin ägo, med undantag av internatet. Marken som internatet står på arrenderas ut genom ett arrendeavtal och Axxell utbildning Ab betalar arrende till Pargas stad i enlighet med det avtal som överförs från Kustregionens utbildningsfastigheter Ab.

Som slutresultat får Pargas stad i förvärvsprocessen lokaler/fastigheter enligt följande:

- tillfälliga lokaler under byggtiden på 24 månader
- en grundligt renoverad idrottshall med möjlighet till tillbyggnad
- en tomt på Vapparvägen
- staden kan använda lokalerna innan byggnaderna eventuellt rivs.

Kustregionens utbildningsfastigheter Ab blir fritt från sin fastighetsmassa och avsätter medlen till byggande av lokaler på Skolgatan med möjlighet till synergier med stadens fastigheter och till moderna lokaler.

Projektet beräknas färdigställas 6/2023 och då kan verksamheten i byggnaden starta på hösten i början av terminen.

Kompletterande material	Randvillkoren för en god kommunal ekonomi Yrkesinstitutet Axxells behov av lokaler
Förslag	Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner projektplanen.
Beslut	Protokollförare Monica Avellan anmälde jäv; styrelseledamot i Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter, som är part i ärendet. Protokollet i ärendet fördes av stadsdirektören.

Under diskussionen föreslog Maria Lindell-Luukkonen, understödd av Widar Nyberg, att ärendet remitteras för tilläggsutredningar då staden i denna ekonomiska situation är tvungen att hitta billigare lösningar.

Ordförande konstaterade att Maria Lindell-Luukkonen under diskussionen hade gjort ett understött remissförslag. Därför ska stadsstyrelsen rösta om fortsatt behandling eller remiss så att den som understöder fortsatt behandling röstar Ja, och den som understöder remiss röstar Nej. Omröstningen sker genom namnupprop.

Stadsstyrelsen godkände ordförandens förslag till omröstningsförfarande.

Vid omröstningen gavs

Ja-röster 8

Nej-röster 3

Bilaga

6 Omröstningsprotokollet

Ordförande konstaterade att stadsstyrelsen hade beslutat fortsätta ärendets behandling.

Beslutsförslaget godkändes.

Maria Lindell-Luukkonen och Widar Nyberg meddelade avvikande mening till protokollet.

Stadsstyrelsen beslöt även att under fullmäktigeordförandens ledning ordna en frågestund för fullmäktigeledamöterna 15.6.2020.

Delgivning

Bildningsnämnden, bildningsnämndens svenskspråkiga sektion, ekonomichef P. Palmroos, utbildningschef U. Lundberg, utbildningschef K. Sulonen, teknisk chef J. Nylund, fastighetschef S. Pihl
