

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster § 23	27.03.2020
Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster § 34	07.04.2020
Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster § 54	27.05.2020
Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster § 63	10.06.2020

### **Projekthelheten Skolcentret 2020-2023**

837/10.03.02/2019

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 27.03.2020 § 23

**Beredare** Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424  
**Föredragande** Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774  
 fornamn.efternamn@pargas.fi

En projektplan för skolcentret ska presenteras för stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för godkännande senast 30.3 respektive 12.5.2020. Det har budgeterats 0,5 M€ för planering för 2020, men i och med att planeringen beräknas starta först på hösten kommer en del av kostnaderna för planeringen att utfalla först 2021.

Planeringen är mångfacetterad och tidsplanen innebär att planeringen inom de olika specialområdena måste inledas tillräckligt tidigt.

För att få projektplanen till en tillräcklig nivå för beslutsfattandet har ett konsultbolag, Kompus Ab, anlåtats med fokus på främst pedagogisk planering, men verksamheten omfattar också delområdena ekonomisk planering och lokalplanering. Strävan är att skapa ramar för projektplanen, varvid också en uppskattning av priset på projektet kan göras som ett element i projektplanen.

Inom stadens organisation har det inrättats en fastighetsgrupp bestående av förtroendevalda och tjänsteinnehavare. Gruppen styr projektet och rapporterar till stadsstyrelsen.

Tyngdpunkten i den pedagogiska planeringen ligger på anpassningsbarhet och gemensamma lokalhelheter som formar lärmiljöerna. Dessa formar också ekonomin och lokaleffektiviteten. Ett val ska göras gällande projektets innehåll och hur stor förändring som ska göras. Oberoende av hur stor förändring som ska göras medför det förändringar i verksamheten, och detta är något som man måste förbereda sig på.

För byggande av skolcentrets lokaler har det föreslagits ett alternativ där den byggnad som i dag inrymmer matsalen renoveras enligt behov och lokalerna för den finska högstadieskolan och Sarlinska skolan rivs. I deras ställe byggs lokaler för gymnasierna och högstadieskolorna.

Ett annat alternativ är att utöver de ovannämnda även bygga lokaler för utbildningen på andra stadiet i samma område.

Ett möjligt alternativ har också varit att placera gymnasierna fristående i anslutning till lokalerna för utbildningen på andra stadiet på Vapparvägen.

Efter att projektplanen har godkänts ska planeringen konkurrensutsättas på ett sätt som garanterar bästa möjliga slutresultat för projektet. Före konkurrensutsättningen behöver det sätt på vilket byggandet ska genomföras specificeras.

Byggstarten beräknas kunna ske 5/2021 med rivningsarbeten och 9/2021 med byggarbeten. Byggnaden beräknas stå färdig 5/2023.

<b>Kompletterande material</b>	Ritningar, 3 st.
<b>Förslag</b>	Sektionen tar del av ärendet.
<b>Beslut</b>	Sektionen beslöt i § 15 godkännande av föredragningslistan att ärendet behandlas 7.4.

---

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 07.04.2020 § 34

<b>Beredare</b>	Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
<b>Föredragande</b>	Samhällsingenjör Matias Jensén, tfn 044 358 5724 fornamn.efternamn@pargas.fi

En projektplan har utarbetats för skolcentret. Planen anger projektets pedagogiska mål, lokaladministrativa omfattning och effektivitet och ekonomiska ramar samt belyser projektets konsekvenser för samhället.

Det finns två alternativ för att genomföra projektet:

1. Staden bygger de högstadie- och gymnasielokaler som den behöver på skolcentrets tomt.
2. Lokaler för utbildningen på andra stadiet byggs på samma tomt delvis för gemensamt bruk.

Projektets vision är följande:

- Inspirerande lärmiljö & kreativitetscentrum - en plattform för kreativitet och en attraktionsfaktor för staden
- Flexibla lokaler för olika användar- och intressentgrupper - samarbete och gemenskap stöds
- Fungerande, högklassiga, estetiska och hållbara lokallösningar - på lång sikt
- Välmående användare - en levande tvåspråkighet

Pedagogiskt perspektiv/användarperspektiv

Projektplanen för skolcentret i Pargas innehåller mål som har härletts från stadens strategi. Aulan och de omgivande lokalerna används på ett mångsidigt sätt för att ordna olika tillställningar avsedda för inlärningsändamål.

Lokalerna ska vara flexibla för att möta olika användar- och intressentgruppers behov och stödja samarbete och gemenskap. Detta åstadkoms bland annat med egna hemmabaser inom inlärningsområdena för de olika inlärningsgemenskaperna, campusområden för gemensamt bruk för ämnesundervisning samt en aula som fungerar som kärnan i hela verksamheten. Lokalernas anpassningsbarhet och planering med beaktande av livscykelperspektivet är centrala aspekter. Centrala värderingar är välbefinnande, välmående användare och tvåspråkighet. Denna byggnad kan användas av stadens alla invånare och gäster. De huvudsakliga användargrupperna är unga vuxna, högstadiet, gymnasiet och studerande vid yrkesinstitutet samt deras lärare och annan personal som stödjer verksamheten.

Enligt ett teoretiskt funktionsschema kan byggnaden delas in i zonerna offentlig, halvoffentlig, intern och begränsad. De dominerande lokalerna i den offentliga zonen är matsalen och aulan. Lokalerna i den halvoffentliga zonen används för gemensamma tillställningar på kvällar och veckoslut och som mer slutna undervisningslokaler. Den inre zonen omfattar områden för hemmabaser, lokaler för teknisk slöjd och kökslokaler. Med hjälp av zonindelningen kan behoven mötas och ändamålsenliga och effektiva lokaler åstadkommas.

#### Lokaladministrativt perspektiv

Den lokaladministrativa omfattningen kan bestämmas med hjälp av de olika delhelheterna i funktionsschemat, vilka dimensioneras grovt som helheter och placeras på ett förnuftigt sätt. Gemensamt bruk av lokalerna, anpassningsbarheten och den nya modellen med hemmabaser som inlärningslokaler möjliggör en tydlig och effektiv lokalhelhet med tanke på lokaladministrationen. Projektvolymen uppgår till 8 271-8 676 bm<sup>2</sup>. I projektet ingår en tillbyggnad av gymnastiksalen med ca 500 bm<sup>2</sup>. Lokalerna för andra stadiet ska planeras in i lokalramen. Utrymme per elev uppgår till 11 bm<sup>2</sup>.

Gemensamt bruk av matsalen/gymnastiksalen som en helhet för både uppträdanden och idrott effektiviserar lokalanvändningen.

Möjligheten att dela upp matsalen med hjälp av flexibla vägglösningar gör helheten mångsidigare och effektivare.

#### Ekonomiskt perspektiv

Totalpriset för projektet uppgår till 18,7-19,8 miljoner euro inklusive kostnaderna för tillfälliga lokaler under byggtiden. En högklassig och hållbar byggnad är dock, om den sköts väl under hela livscykeln, en centraliserad lösning som är ekonomiskt konkurrenskraftig. Finansieringen fördelas på byggåren 2020-2023, men investeringens inverkan på genomförandet av andra projekt varar längre.

#### Samhällsperspektiv

Kreativitetscentrum är av största vikt för eleverna och intressentgrupperna och för områdets utveckling. Stadens image utåt stärks och möjligheten att verka i ändamålsenliga lokaler ökar aktiviteten.

Projektplanen anger placeringen av byggandet och det alternativ som ska väljas och ger en ram för genomförandeplaneringen.

Stadsstyrelsen har vid sitt möte 30.3.2020 beslutat remittera ärendet för en förhandsbedömning av effekterna av alternativen samt begära synpunkter på de två alternativen och projektplanen från nämnder och elevråd.

**Kompletterande material** Projektplan

**Förslag** Sektionen avger sina synpunkter på de två alternativen och projektplanen.

**Beslut** Ordföranden Markku Orell föreslog att alternativ 2, dvs lokaler för utbildning på andra stadiet byggs på samma tomt, prioriteras. Sektionen omfattade förslaget. Sektionen vill att också tredje sektorns och specifikt idrottsföreningarnas utrymmesbehov beaktas vid planeringen.

---

**Delgivning** Stadsstyrelsen  
Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 27.05.2020 § 54

**Beredare** Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424  
**Föredragande** Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774  
fornamn.efternamn@pargas.fi

Stadsstyrelsen behandlade projektplanen 30.3.2020 och ärendet remitterades för tilläggsutredningar med fokus på ramvillkoren för medverkan av utbildningen på andra stadiet i projektet, kostnadseffekterna av helheten och den interna hyra som debiteras användarna.

Projektplanen har vidareutvecklats enligt principen att det komplex som planeras till Skolgatan även ska omfatta lokaler för utbildningen på andra stadiet. När det då gäller frågan om hur förvaltningen av byggnadskomplexet ska organiseras finns det tre huvudalternativ att välja mellan.

1. Staden bygger komplexet i sin helhet och hyr ut lokalerna.
2. För byggande och förvaltning av byggnadsegendomen bildas ett fastighetsbolag.
3. Utbildningen på andra stadiet ansvarar för byggandet och underhållet av de lokaler som den behöver via ägaren till sina lokaler. Staden förfar på samma sätt i fråga om sina lokaler. Strävan är att lokalerna ska kunna användas korsvis efter behov så att båda parterna har lokaler för gemensamt bruk. Parterna strävar efter att fördela användningen och förvaltningen av lokalerna jämnt sinsemellan och kompenserar för eventuell obalans genom fakturering.

Om utbildningen på andra stadiet ska medverka i projektet förutsätter det en lösning på hur de nuvarande lokalerna ska användas i framtiden. Det föreslås en modell där den nuvarande idrottshallsbyggnaden och de övriga lokalerna, med undantag av internatet, så snabbt som möjligt övergår i stadens ägo. Idrottshallen genomgår en grundlig renovering och fungerar först som en tillfällig lokal i 2 år och därefter som en idrottshall. Inbesparingspotentialen utgörs av kostnaden för en tillfällig lokal, ca 1,2 M€, och då behövs ingen idrottssal i skolcentret, utan man kan utgå från det renoverade objektets livscykel. Dessutom kan den planerade idrottssalen optimeras och planeras i riktning mot ett utrymme för mångsidig användning. Betalningen av restvärdet för byggnadsmassan till den nuvarande ägaren kan eventuellt ske i form av överföringar i den nuvarande ägarbasen.

De interna kostnaderna uppskattas till maximal nivå i enlighet med kostnadskalkylerna. Kapitalhyran beräknas utifrån nybyggnadspriset som ett tekniskt värde. Bruksvederlaget beräknas utifrån ett förmånligt underhåll av den nya byggnaden under de första åren, men byggnaden har många nya egenskaper som det behöver sättas ett pris på. Reparationsvederlaget beräknas utifrån den nuvarande nivån, den nivån är låg och kommer inte att vara tillräcklig under hela livscykeln.

Om byggnadens omfattning är 8 680 brm<sup>2</sup> uppgår den interna kostnaden på årsnivå till 1,9-2,0 M€.

Den totala kostnadseffekten ska bedömas närmare i samråd med ekonomitjänster, men under ekonomiplanepreioden kan inga andra omfattande investeringar göras, och det ska läggas märke till att belastningen på ekonomin 2022 är stor, i storlekssklassen 10 M€.

Planeringen går vidare med fokus på att samordna lokalerna för utbildningen på andra stadiet med lokalerna i stadens besittning. Det har också utarbetats planer för lokalerna ur pedagogisk synvinkel. En grov uppskattning kunde vara att lokalerna för teoretisk undervisning inom utbildningen på andra stadiet omfattar 250 m<sup>2</sup>, vilket innebär att den tidigare uppskattningen att lokalerna för gemensamt bruk totalt skulle omfatta 400 m<sup>2</sup> kan vara riktgivande. Planeringen fortsätter och överföringen av de nuvarande lokalerna för utbildningen på andra stadiet i stadens ägo ska preciseras i samarbete med den nuvarande ägaren.

<b>Kompletterande material</b>	Projektplan och bilaga till projektplanen
<b>Förslag</b>	Sektionen tar del av informationen.
<b>Beslut</b>	Sektionen beslöt att ärendet behandlas på mötet 10.6.2020.

**Beredare**  
**Föredragande**

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424  
Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774  
fornamn.efternamn@pargas.fi

Stadsstyrelsen behandlade projektplanen 30.3.2020 och ärendet remitterades för tilläggsutredningar med fokus på ramvillkoren för medverkan av utbildningen på andra stadiet i projektet, kostnadseffekterna av helheten och den interna hyra som debiteras användarna.

Projektplanen har vidareutvecklats enligt principen att det komplex som planeras till Skolgatan även ska omfatta lokaler för utbildningen på andra stadiet. När det då gäller frågan om hur förvaltningen av byggnadskomplexet ska organiseras finns det tre huvudalternativ att välja mellan.

1. Staden bygger komplexet i sin helhet och hyr ut lokalerna.
2. För byggande och förvaltning av byggnadsegendomen bildas ett fastighetsbolag.
3. Utbildningen på andra stadiet ansvarar för byggandet och underhållet av de lokaler som den behöver via ägaren till sina lokaler. Staden förfar på samma sätt i fråga om sina lokaler. Strävan är att lokalerna ska kunna användas korsvis efter behov så att båda parterna har lokaler för gemensamt bruk. Parterna strävar efter att fördela användningen och förvaltningen av lokalerna jämnt sinsemellan och kompenserar för eventuell obalans genom fakturering.

Om utbildningen på andra stadiet ska medverka i projektet förutsätter det en lösning på hur de nuvarande lokalerna ska användas i framtiden. Det föreslås en modell där den nuvarande idrottshallsbyggnaden och de övriga lokalerna, med undantag av internatet, så snabbt som möjligt övergår i stadens ägo. Idrottshallen genomgår en grundlig reovering och fungerar först som en tillfällig lokal i 2 år och därefter som en idrottshall. Inbesparingspotentialen utgörs av kostnaden för en tillfällig lokal, ca 1,2 M€, och då behövs ingen idrottssal i skolcentret, utan man kan utgå från det reoverade objektets livscykel. Dessutom kan den planerade idrottssalen optimeras och planeras i riktning mot ett utrymme för mångsidig användning. Betalningen av restvärdet för byggnadsmassan till den nuvarande ägaren kan eventuellt ske i form av överföringar i den nuvarande ägarbasen.

De interna kostnaderna uppskattas till maximal nivå i enlighet med kostnadskalkylerna. Kapitalhyran beräknas utifrån nybyggnadspriset som ett tekniskt värde. Bruksvederlaget beräknas utifrån ett förmånligt underhåll av den nya byggnaden under de första åren, men byggnaden har många nya egenskaper som det behöver sättas ett pris på. Reparationsvederlaget beräknas utifrån den nuvarande nivån, den nivån är låg och kommer inte att vara tillräcklig under hela livscykeln.

Om byggnadens omfattning är 8 680 brm<sup>2</sup> uppgår den interna kostnaden på årsnivå till 1,9-2,0 M€.

Den totala kostnadseffekten ska bedömas närmare i samråd med ekonomitjänster, men under ekonomiplanepreioden kan inga andra omfattande

investeringar göras, och det ska läggas märke till att belastningen på ekonomin 2022 är stor, i storleksklassen 10 M€.

Planeringen går vidare med fokus på att samordna lokalerna för utbildningen på andra stadiet med lokalerna i stadens besittning. Det har också utarbetats planer för lokalerna ur pedagogisk synvinkel. En grov uppskattning kunde vara att lokalerna för teoretisk undervisning inom utbildningen på andra stadiet omfattar 250 m<sup>2</sup>, vilket innebär att den tidigare uppskattningen att lokalerna för gemensamt bruk totalt skulle omfatta 400 m<sup>2</sup> kan vara riktgivande. Planeringen fortsätter och överföringen av de nuvarande lokalerna för utbildningen på andra stadiet i stadens ägo ska preciseras i samarbete med den nuvarande ägaren.

**Kompletterande material** Projektplan och bilaga till projektplanen

**Förslag** Sektionen tar del av informationen.

**Beslut** Förslaget godkändes.

---