

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 56
§ 78

30.03.2020
27.04.2020

Paraisten keskustan kouluja koskeva investointihanke

837/10.03.02/2019

Kaupunginhallitus 30.03.2020 § 56

Valmistelija Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Valtuuston sivistyspuolen kiinteistöjä varten asettama työryhmä on tarkastellut vaihtoehtoisia ratkaisuja koulusektorin kiinteistötarpeiden ratkaisemiseksi Paraisten keskustassa. Ratkaisumallit ovat koskeneet Paraisten lukiota, Pargas svenska gymnasiumia, Sarlinska skolan ja Paraistenseudun koulua. Myös varhaiskasvatuksen tarpeet ja erityisesti esiopetustoiminta Paraisten keskustassa ovat olleet mukana pohdinnoissa, kuten myös kansalaisopisto Kombi tarpeet. Useisiin työryhmän tarkastelemiin ja kehittämiin konsepteihin on sisältynyt yhteistyön lisääminen Axxellin kanssa toisen asteen koulutuksen tilojen ja toiminnan osalta.

Työryhmä on tarkastellut eri ratkaisuvaihtoehtoja käyttäjän näkökulmasta, talouden näkökulmasta, kiinteistöteknisestä näkökulmasta ja yhdyskuntasuunnittelun näkökulmasta ja työryhmän tavoitteena on ollut seuloa niistä vähintään kaksi vaihtoehtoista ratkaisua. Työn tavoitteena on ollut työstää vaihtoehtoisia konsepti- tai hankesuunnitelmia, joista käy ilmi rakennukseen sijoitettavat toiminnot, kaavailtu sijoituspaikka, tilantarve niiden oppilas- ja ryhmämäärien perusteella, joiden on voitava toimia rakennuksessa yhtäaikaista, luonnos siitä, mitä rakennusrungoista kehitetään korjaus-, muutos- ja uudisrakentamisen avulla, tarvittavat neliömäärät ja kustannusarvio.

Työryhmän reunaehtoina on ollut, että hankkeen tulee

- olla taloudellisesti mahdollinen ja järkevä
- ottaa huomioon oppilaspohjan kehitys ja sitä koskevat tavoitteet
- tuottaa pedagogisesti parempia oppimisympäristöjä
- lisätä Paraisten vetovoimaisuutta sivistyskuntana
- tehostaa neliömäärää/oppilas
- tukea koulukeskuksen monipuolisempaa käyttöä ja lisätä sen käyttöastetta
- tuoda muuntojoustavuutta
- olla kiinteistöriskeiltään hallittava
- olla toteutettavissa viranomaispäätösten mukaisesti (purkamisluvut, mahdolliset käyttötarkoituksärajoitukset)
- olla linjassa Paraisten yhdyskuntakehittämisen kanssa.

Työryhmällä on ollut infotilaisuus toukokuussa 2019 ja rehtorit ja opettajat ovat saaneet tutustua kiinteistötyöryhmän työhön ja sen työstämiin vaihtoehtoihin ja voineet kommentoida niitä. Yhteenveto työryhmän kokousten pöytäkirjoista on annettu tiedoksi rehtoreille ja opettajille. Sitä mukaa kuin vaihtoehdot ovat

vähentyneet käyttäjänäkökulmaa on syvennetty ja kaupunki on keväällä 2020 ottanut työhön mukaan ulkoisen yhteistyökumppanin Kompus Oy:n kehittämään toiminnallista konseptia keskukselle.

Työryhmä esittää seuraavia kahta vaihtoehtoista ratkaisumallia:

- Paraisten lukion, Pargas svenska gymnasiumin, Sarlinska skolanin ja Paraistenseudun koulun toiminta sekä kansalaisopiston toiminta keskitetään Koulukadulle hankesuunnitelman mukaisesti
- Paraisten lukion, Pargas svenska gymnasiumin, Sarlinska skolanin ja Paraistenseudun koulun toiminta sekä kansalaisopiston toiminta keskitetään Koulukadulle hankesuunnitelman mukaisesti ja Kustregionens utbildningsfastigheter Ab rakentaa samalle tontille toimitilat Axxellille.

Nämä kaksi ehdotettua vaihtoehtoa eivät ratkaise varhaiskasvatuksen tarpeita eivätkä varsinkaan varhaiskasvatustoiminnan yhteistyötä ja kehittämistä Paraisten kunta-alueella.

Kustregionens utbildningsfastigheter Ab selvittää parhaillaan yhteistyössä kaupungin kanssa mahdollisuuksia rakentaa Axxellille tilat Koulukadulle. Yhteistyön kehittämistä Paraisten toisen asteen koulutuksessa pidetään erittäin hyvänä asiana kaupungille ja alueelle.

Kaupungin investointikustannus hankkeesta on 17,5-18,6 miljoonaa euroa, johon sisältyvät myös koulun piha, irtaimisto ja tieto- ja viestintätekniikka. Lisäksi korvaavista tiloista aiheutuu rakennusaikaisia kustannuksia noin 1,2 miljoonaa euroa.

Tämän investoinnin mahdollistamiseksi kaupungin taloudellinen tilanne huomioon ottaen on löydettävä joustavia ja neliökustannustehokkaita ratkaisuja.

Liite

18 Hankesuunnitelma

Ehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee hankesuunnitelman tiedoksi ja palauttaa asian vaihtoehtojen vaikutusten ennakkoarvioinnin (EVA) tekemiseksi sekä pyytää lautakunnilta ja oppilasneuvostoilta näkemyksiä esitetyistä kahdesta vaihtoehdosta ja hankesuunnitelmasta. Arvioinnissa on kiinnitettävä erityistä huomiota taloudellisten vaikutusten arviointiin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 27.04.2020 § 78

Valmistelija Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Vaihtoehtojen vaikutuksista on tehty ennakkoarviointi. Arvioinnin perusteella kannatettava vaihtoehto on se, että myös Axxell siirtää toimintansa Koulukadulle kokonaisuudessaan. Arvioinnissa esiin nousevat erot vaikutuksissa ovat kuitenkin vähäisiä.

Ns. "all inclusive" -vaihtoehto merkitsee sitä, että Paraisten lukion, Pargas svenska gymnasiumin, Sarlinska skolanin ja Paraistenseudun koulun toiminta sekä kansalaisopiston toiminta keskitetään Koulukadulle hankesuunnitelman mukaisesti ja Kustregionens utbildningsfastigheter Ab rakentaa samalle kiinteistölle toimitilat Axxellille.

Kaikki koulut eivät ole vielä kommentoineet hankesuunnitelmaa. Koulujen kommentit täydentävät vaikutusten ennakkoarviointia ja kaikkien koulujen on vielä annettava palautetta myös hankesuunnitelmasta. Sivistyslautakunta on antanut lausunnon hankesuunnitelmasta (liite). Lautakunta kannattaa "All in - luovuuskeskus" -vaihtoehtoa ja esittää toiveita suuremmista liikuntatiloista ja koulujen ns. kotipesistä sekä siitä, että rehtorit voivat vielä ottaa kantaa hankesuunnitelmaan.

Sivistyslautakunnan ruotsinkielinen jaosto korostaa kestävän talouden, jo kunnostettujen opetustilojen hyödyntämisen, riittävien liikuntatilojen ja käyttäjien kuulemisen sekä perusopetuksen, lukiokoulutuksen ja ammatillisen koulutuksen yhteistyön merkitystä.

Sivistyslautakunnan suomenkielinen jaosto antaa lausuntonsa seuraavassa kokouksessaan toukokuussa.

Teknisten tukipalvelujen jaosto priorisoi vaihtoehtoa, jossa toisen asteen koulutuksen tilat rakennetaan samalle tontille. Jaosto haluaa myös, että suunnittelussa otetaan huomioon myös kolmannen sektorin ja erityisesti liikuntaseurojen tilatarpeet.

Kokonaiskonseptista eli siitä, että koulukeskus sijoittuu Koulukadulle ja että keskuksen pääasiallisia toimijoita ovat kaupungin kaikki neljä koulua, Kombi ja Axxell, vallitsee yhteisymmärrys. Koulujen rehtorit ovat valmistelleet Marko Kuuskorven ja Julianna Nevarin sekä muun johdon tuella vision koulukeskuksesta, tavoitellun muutoksen asteesta ja kehittämisen tavoitteista. Visio perustuu myös kaupungin strategiaan kokonaisuutena. Hankesuunnitelmassa on otettu huomioon tämä toiminnallinen konsepti ja pidetty sitä lähtökohtana.

Hankesuunnitelma on luonteeltaan suuntaa antava. Suunnitelma on arkkitehtisuunnittelun lähtökohta ja määrittelee hankkeen suunnan. Siitä käyvät nyt ilmi rakennukseen sijoitettavat toiminnot, sijoituspaikka, kokonaistilantarve niiden oppilas- ja ryhmämäärien perusteella, joiden on voitava toimia rakennuksessa yhtäaikaaisesti, se, mitä rakennusrungoista kehitetään korjaus-, muutos- ja uudisrakentamisen avulla sekä tarvittavat neliömäärät. Hankesuunnitelman tuloksena syntyy kustannusarvio. Hankesuunnitelma toimii valtuuston investointipäätöksen pohjana ja investoinnin kustannusvaikutukset vuosina 2020-2023 ovat seuraavat:

2020: 0,3 miljoonaa euroa

2021: 4 miljoonaa euroa

2022: 10 miljoonaa euroa

2023: 5,7 miljoonaa euroa

Yhteensä 20 miljoonan euron investointikustannus on Paraisten kaupungin kantokyvyn rajoilla ja se vaatii kaikkien muiden merkittävien investointien lykkäämistä pitkäksi aikaa. Mikäli Kustregionens utbildningsfastigheter Ab:lla on edellytyksiä investoida, kaupungin ja Axxellin on kyettävä yhteiskäyttöä hyödyntäen tiivistämään omia tilaosuuksiaan ja kaupungin on tavoiteltava investointikustannustensa alentamista. Yhteiskäytöstä syntyvä kokonaisinvestointikustannusten alenemispotentiaali on määriteltävä viimeistään vuoden 2021 talousarvion laatimisen yhteydessä.

Rakennuksen ja alueiden suunnittelu alkaa arkkitehtisuunnittelulla heti kun kaupunginvaltuusto on päättänyt investoinnista ja arkkitehti on hankittu.

Kaupunki käy Kustregionens utbildningsfastigheter Ab:n kanssa aktiivisesti neuvotteluja ratkaisusta, joka mahdollistaisi sen, että Kustregionens utbildningsfastigheter Ab voisi investoida Koulukadulle ja Axxell siirtää toimintansa Koulukadulle. Jotta Kustregionens utbildningsfastigheter Ab voisi edetä suunnitelmissaan uudisinvestoinnin toteuttamiseksi Koulukadulle, sen tulisi ensin löytää ratkaisu siihen, miten käsitellä Vapparintien yksikön jäännösarvoa. Myös kaupunki tutkii sitä mahdollisuutta, että Vapparintien yksikkö siirtyisi kaupungin omistukseen, nyt tai myöhemmin. Kaupunki voisi saada yksikön omistamisesta lisäarvoa väistötilojen ja liikuntahallin käytön muodossa.

Oheismateriaali

Vaikutusten ennakkoarviointi EVA, koulukeskus
Sivistyslautakunta 20.4.2020 § 28
Hankesuunnitelma 20.4.2020

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Paraisten koulukeskuksen hankesuunnitelman ja koulukeskuksen taloudellisen suunnitelman. Hankkeen kokonaiskustannuksiksi arvioidaan enintään 20 miljoonaa euroa. Investoinnin kustannusvaikutukset vuosina 2020-2023 ovat seuraavat:

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

Valtuuston hyväksyessä vuoden 2021 talousarvion investointilaskelmaa päivitetään siten, että siinä otetaan huomioon koulukeskuksen kokonaisneliömäärän mahdollinen aleneminen, jonka koulukeskuksen yhteiskäyttö Axxellin kanssa mahdollistaa.

Päätös

Monica Avellan ilmoitti esteellisyydestä; Kustregionens utbildningsfastigheter Ab:n hallituksen jäsen. Pöytäkirjaa piti kaupunginlakimiehen poissa ollessa kaupunginjohtaja Patrik Nygrén.

Keskustelun kuluessa Maria Lindell-Luukkonen ehdotti Widar Nybergin kannattamana asian palauttamista jatkoselvityksiä varten, koska kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston on saatava mahdollisimman laaja valmistelu, joka sisältää kaikki tutkitut vaihtoehdot tarkkoine talouslaskelmineen.

Keskustelun kuluessa Regina Koskinen ehdotti Markku Orellin, Helena Särkijärven, Nina Söderlundin ja Kurt Lundqvistin kannattamana asian palauttamista jatkovalmistelua varten taloudellisten vaikutusten arvioimiseksi sekä niin, että Kustregionens utbildningsfastigheter Ab:n osallistuminen on selvillä ennen kuin asia palaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kaksi kannatettua palautusehdotusta. Kaupunginhallituksen on sen vuoksi ensin äänestettävä näistä palautusehdotuksista siten, että Regina Koskisen palautusehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Maria Lindell-Luukkosen palautusehdotusta kannattava äänestää Ei. Äänestys toimitetaan nimenhuudolla.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan ehdottaman äänestysmenettelyn.

Äänestyksessä annettiin

Jaa-ääniä	9
Ei-ääniä	2

Liite

10 Äänestyspöytäkirja

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus oli hyväksynyt Regina Koskisen palautusehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen on tämän jälkeen äänestettävä asian käsittelyn jatkamisesta ja Regina Koskisen palautusehdotuksesta. Käsittelyn jatkamista kannattava äänestää Jaa, Regina Koskisen palautusehdotusta kannattava äänestää Ei. Äänestys toimitetaan nimenhuudolla.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan ehdottaman äänestysmenettelyn.

Äänestyksessä annettiin

Jaa-ääniä	0
Ei-ääniä	10
Äänestämättä jätti	1

Liite

11 Äänestyspöytäkirja

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus oli päättänyt palauttaa asian.

Tiedoksianto

Sivistyslautakunta, sivistyslautakunnan ruotsinkielinen jaosto, talouspäällikkö P. Palmroos, opetuspäällikkö U. Lundberg, opetuspäällikkö K. Sulonen, tekninen päällikkö J. Nylund, kiinteistöpäällikkö S. Pihl
