

Användning av området i Roparnäs i framtiden, lägesbild

Välfärdsområdesstyrelse 31.08.2026 § 147

ÖVPH/4742/10.05.02.01/2026

Beredare Sjöström Pia-Maria
Tilläggsuppgifter: telefonnummer: 040 184 1597, fornamn.efternamn@ovph.fi

Bakgrund: Den framtida användningen av välfärdsområdets fastigheter på Roparnäsområdet har planerats under en lång tid. Redan under sjukvårdsdistriktets tid, i samband med planeringen för flytt av den psykiatriska verksamheten till Sandviken, gjordes en konsultutredning av KMPG Ab gällande utredning fastigheterna. I konsultföretagets rapport från 2021-2022 om det rådande läget gällande fastigheterna på området och jämförelse och bedömning av fortsatta åtgärder, ansågs följande alternativ finnas till buds för den fortsatta verksamheten:

1. välfärdsområdet säljer fastigheterna i Roparnäs till utomstående, men blir kvar som hyresgäst,
2. välfärdsområdet leasar fastigheterna i Roparnäs och
3. välfärdsområdet koncentrerar verksamhet till lokaliteter som förblir i välfärdsområdets egen ägo.

Som största fördel med alternativ 1 och 2 angavs i rapporten att en försäljning eller leasing skulle frigöra kapital för välfärdsområdet och möjliggöra en snabbare renovering av fastigheterna, då den inte skulle vara beroende av välfärdsområdets egen investeringstakt. Rapporten gjordes dock innan lagstiftningen gällande välfärdsområdesreformen var helt klar. Enligt tillämningen av lagen om välfärdsområden (611/2021), jämfälls långvariga ekonomiska förbindelser som hyresavtal och leasingkontrakt med investeringar då finansministeriet behandlar välfärdsområdenas investeringsplaner och lånefullmakter. Detta innebär att det inte ger någon ekonomisk fördel att hyra eller leasa de fastigheter där det finns långsiktig verksamhet jämfört med renovera och upprätthålla dem i egen regi. Att själva äga fastigheterna innebär en större frihet att själva besluta om tidtabell och innehåll för de verksamhetsförändringar som behövs. I samband med detta gjordes också en utredning om försäljning av fastigheterna för extern verksamhet, utan att någon intresserad aktör hittades.

Välfärdsområdets styrelse behandlade ärendet första gången 21.11.2022 (§187) och tjänsteinnehavarna fick då i uppdrag att utarbeta en plan över vilka verksamheter som ska placeras på området i Roparnäs.

I välfärdsområdets första framtids- och anpassningsprogram som fullmäktige godkände 12.6.2023 (§39) framgår det att "mest brådskande är att centralisera Vasaområdets tjänster till Roparnäsområdet och i motsvarande grad avstå från hyresfastigheter".

Styrelsen behandlade ärendet följande gång på en lägesbild sommaren 2023 och därefter som beslutsärende 28.8.2023 (§ 208), efter att största delen av den psykiatriska verksamheten vid Roparnäs flyttat till Sandviken. Konstaterades då att välfärdsområdet för sin egen framtida verksamhet i Vasaområdet har behov av fastigheter i den omfattning som finns på Sandviken och Roparnäsområdet. Genom att utveckla Roparnäsområdet för egen verksamhet kunde välfärdsområdet på sikt avstå från en stor del av hyresfastigheterna på Dammsbrunnen, Vörågatan 46 och ett flertal mindre hyresobjekt. På området finns också möjlighet till nybyggnation, antingen så att delar av området avyttras för andra aktörers behov eller bibehålls för egen verksamhet. Verksamheter som i framtiden bedömdes lämpliga för Roparnäsområdet var bl.a. äldres service, service för barn och unga, munhälsovård, träningslägenheter för självständigt boende och barnskyddsenhet. En kommande logistikcentral nämndes då också som en eventuellt lämplig verksamhet på området. Styrelsen beslöt att välfärdsområdets huvudfastigheter i Vasaområdet i framtiden är ägofastigheterna vid Sandviken och på Roparnäsområdet och

att de nu bebyggda delarna av Roparnäsområdet även i fortsättningen främst används för egen verksamhet i egen regi. Tjänsteinnehavarna fick i uppdrag att påbörja en helhetsplanering för en renovering av fastigheterna på Roparnäsområdet och uppgöra en plan för hur de obebyggda delarna av området ska utvecklas och vid behov föra diskussion med berörda sakkunniga och myndigheter.

Styrelsen behandlade 17.6.2024 (§ 131) planen för utveckling av det fysiska servicenätet. Ur planen framgår att verksamheten i Vasa i framtiden koncentreras till fastigheterna på centralsjukhusområdet och Roparnäs. Byggnaderna på Roparnäsområdet renoveras vartefter det finns ekonomiska förutsättningar. I väntan på detta och i planeringsskedet kan B paviljongen och även D-byggnaden användas. Till Roparnäsområdet planerades då äldrecentret med utrymmen för delar av hemvården, familjecenter inklusive träffpunkter och övriga socialvårdstjänster för barn och unga, barnskyddsenhet, tränings/stödlägenheter för unga vuxna med psykiatrisk problematik och/eller de som tidigare varit placerade inom barnskyddet och eventuellt ytterligare verksamheter. Munhälsovårdens verksamhet inom primärvården i Vasa finns i framtiden på högst två adresser, om möjligt Vasaesplanaden och Roparnäs. Styrelsen beslöt att anteckna för kännedom att planen för utveckling av det fysiska servicenätet används som grund för den fortsatta beredningen, men konstaterade att den i detta skede av behandlingen inte tog ställning till några konkreta förändringar av det fysiska servicenätet.

Utifrån tagna beslut har renovering av fastigheterna på Roparnäsområdet tagits med i välfärdsområdets investeringsplan och sammanlagt 45 milj. euro har reserverats 2025-2029 (fullmäktige 9.12.24 §§ 76 och 77, 1.12.2025 §§ 74 och 75). Fullmäktige godkände 1.12.2025 (§76) välfärdsområdets servicestrategi och bland åtgärderna för utveckling av servicenätet för 2026 framgår att "helhetsplan för den framtida användningen av Roparnäsområdet uppgörs och planering av RC-byggnadens renovering färdigställs".

Nuläge: I investeringsbudgeten för 2025 beviljades planeringsanslag för Roparnäsområdet och arkitektupphandling för helhetsplanering gjordes. I och med att välfärdsområdet inte beviljades lånefullmakter för 2024 och 2025 har påbörjandet av själva renoveringsarbetena kunnat tas med i investeringsplanen först för 2026.

Diskussion om vilka verksamheter som lämpar sig för Roparnäsområdet har förts både med mellan- och närledning för de olika verksamheterna, och också med fullmäktige i samband med seminariet 16.2.2026. Till stor del är det samma verksamheter som diskuterades redan från början som fortsättningsvis är aktuella för området, med undantag för logistikcentret. Hyreskostnaderna för enbart Vörågatan 46, rådgivningarnas tillfälliga utrymmen i Vasa och de två mindre tandklinikerna i Vasa centrum uppgår till över 1 milj. euro per år. I dagsläget finns verksamhet i RA, RB och RD byggnaderna. Att externa verksamheter kunnat flytta in i utrymmena i RB och RD har inneburit minskade hyreskostnader på över 800 000€/ år. I första skedet planeras renovering av RC byggnaden (sk gamla paviljongen). När renoveringen är klar kan RB byggnaden, som är ungefär lika stor, tömmas och renoveras.

En arbetsgrupp med bred representation från de olika verksamheterna har tillsatts med uppdrag att planera för vilka verksamheter som ska flytta till området, till vilka byggnader och på vilket sätt synergier kan hittas mellan de olika verksamheterna. Behovsutredning och kartläggning av utrymmesbehov i C-paviljongen färdigställs som bäst och en motsvarande planering för B-paviljongen är under beredning. Arkitektbyrå Tommila Architects har uppgjort en helhetsvision över hur området kunde se ut i framtiden. Utkastet presenteras under mötet. En fysisk rundvandring på området planeras för styrelse och fullmäktige i samband med fullmäktigeseminariet 7.9, därefter fortsätter den politiska behandlingen av ärendet.

Välfärdsområdesdirektör Kinnunen Marina

föreslår att styrelsen antecknar lägesbilden för kännedom och tar del av arkitektens vision för framtida utveckling av Roparnäsområdet.



Beslut:

Antecknades till protokollet att arkitekt Miia-Liina Tommila (Tommila Architects) och fastighetsdirektör Ulf Stenbacka deltog i sammanträdet under denna paragraf för att kort presentera en preliminär visionsplan för området.

Välfärdsområdesstyrelsen antecknade lägesbilden och arkitektens vision för den framtida utvecklingen av Roparnäsområdet för kännedom.

Antecknades till protokollet att sammanträdet ajournerades för en kort paus kl. 10.35-10.45.

Bilagor

Distribution