



17.10.2019

§ 50

Asianro 8114/01.04.01/2019

Kuopion kantakaupungin pelastusasemahanke Petonen ja keskusta

Palopäällikkö Petteri Hynönen 9.10.2019:

Aluepelastuslautakunta on hyväksynyt 10.9.2019 pitämässään kokouksessa Kuopion keskustan hankesuunnittelutilanteen siten, että kilpailutus käynnistetään, kun hankesuunnitelma on hyväksytty.

Tarveselvitys on käsitelty tila- ja palveluverkostotyöryhmässä 23.10.2018 ja hyväksytty Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnassa 14.11.2018. Tarveselvityksessä on kartoitettu Neulamäen pääpaloaseman sisäilmaongelmien ja kantakaupungin riskialueen saavutettavuusongelmien ratkaisumahdollisuudet. Lisäksi on haettu ratkaisuvaihtoehtoja Petosen pelastusopistolla sijaitsevan sivupaloaseman käytettävyysoongelmiin sekä tilajärjestelyistä johtuviin lähtöviiveisiin. Kaupunginjohtaja asetti työryhmän 9.11.2018 tekemään hankesuunnitelma hyväksytyn tarveselvityksen perusteella.

Hankesuunnitteluvaiheessa tutkitaan uudisrakennuksen toteuttamis- ja vaiheistus-vaihtoehdot sekä toiminnan edellyttämä kokonaislaajuus tarkan tilaohjelman ja kustannusarvion tekemiseksi.

Keskeisimpiä hankkeen tavoitteita ovat toimintavalmiuden parantaminen sekä sisäilmaongelmien poistaminen. Toimintavalmiuden parantamiseen liittyvänä tavoitteena on, että uusi paloasemaverkosto vastaa nykyisiin toimintavalmiusvaatimuksiin ja kaupungin kasvuun 2020- ja 2030 luvuille. Nykyisin Kuopion keskusta-alueella on alueita, joita ei saavuteta toimintavalmius-ohjeessa määritetyssä ajassa. Lisäksi tavoitteena on, että uudet tilat suunnitellaan ja rakennetaan siten, että saavutetaan terveelliset, turvalliset, toimivat ja tarkoituksenmukaiset tilat. Toiminnallisesti hankkeen on vastattava 2020 luvun paloasemarakennuksen vaatimuksiin kuten puhdas paloasema, huolto- kalusto- ja muiden toimintojen keskittäminen tarkoituksenmukaisesti eri asemille, paloasemien sisäinen logistiikka ja lähtöajat, henkilöstön harjoittelumahdollisuudet, ulkoinen koulutus ja turvallisuusviestintä, varautuminen ja jatkuvuuden hallinnan näkökulma.

Hankesuunnitelmassa esitetään, että pelastusasemat toteutetaan vuokramallina. Koska Kuopion kaupungilla ei ole omassa kiinteistösalkussaan pelastusasemaksi soveltuvia tiloja tai tontteja, esitetään, että asemat toteutetaan vuokratilamallilla, jossa vuokranantaja vastaa myös tontin hankinnasta. Maakuntauudistuksen suunnitelmaan sisältyi, että pelastuslaitokset siirtyvät maakuntien tilakeskuksen hallintaan. Pelastusasemakiinteistön omistaminen ei tuo kaupungille mitään lisäarvoa. Mikäli maakuntauudistus myöhemmin toteutuu, voidaan laadittu vuokrasopimus siirtää maakunnan tilakeskukselle.

Pelastusasemarakennusten vuokrakaudeksi on suunniteltu 25 vuotta ja sopimuskauDET alkavat, kun kohde voidaan luovuttaa käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön vuokralaiselle ja käyttäjälle täysin valmiina sopimuksen mukaisessa laajuudessa, laatu- ja muiden vaatimusten edellyttämässä tasossa, toi-



17.10.2019

mivuudessa ja kunnossa. Molempien pelastusasemien osalta tehdään erilliset vuokrasopimukset. Kohteet vuokrataan pääomavuokralla ilman lunastusta tai jäännösarvoa. Ylläpitopalvelut järjestää Kuopion Tilakeskus.

Vuokrataso

Pelastuslautakunta on kokouksessa 1.3.2017 hyväksynyt periaatteen, että palo-
asemahankkeisiin tulee huomioida Palosuojarahaston avustus ja että kunta
kompensoi omalla rahoituksella hanketta, mikäli se ei hae Palosuojelurahas-
ton avustusta hankkeelle.

Kuopion kaupunki ja Pohjois-Savon Pelastuslaitos ovat sopineet, että Tilakes-
kus perii suoraan vuokratilatoimittajan määrittelemän pääomavuokran Poh-
jois-Savon Pelastuslaitokselta, mutta laskussa eritellään, minkä verran Palo-
suojelurahaston avustus olisi pienentänyt pääomavuokraa. Kuopion kaupunki
sitoutuu kompensoimaan erotuksen Pohjois-Savon pelastuslaitoksen maksu-
osuudessa. Tällöin Tilakeskuksen ei ole tarpeen perii erikseen vuokrana
220.000€:sta aiheutuvaa pääomavuokraa Kuopion kaupungin yleishallinnol-
ta. Järjestely noudattaa aluepelastuslautakunnan päätöstä, koska Pohjois-
Savon pelastuslaitoksen sisäisessä taloushallinnossa tuen vaikutus tulee huo-
mioiduksi.

Pohjois-Savon pelastuslaitos perii kunnilta maksuosuudet pelastusasemaver-
koston ylläpitämiseksi sekä osalta kuntia erillisperusteisia maksuosuuksia,
jotka perustuvat päätökseen, jolloin kunnan palvelutarpeesta syntyvä lisäase-
matarve tai valmiuden nostotarve tulee kokonaan kunnan maksettavaksi. Kus-
tannukset on jaettu maakunnallinen ja paikallisen pelastustoimen sekä ensi-
hoidon kesken siten, että kunkin tilan osalta on määritelty prosenttiosuus eri
toimijalle kuuluvaksi. Tämä laskentaperuste poikkeaa Kuopion kaupungin si-
säisen vuokran maksuperusteista.

Vuokrien osalta on huomioitava, että vuokrat ovat alustavia arvioita ja lopulli-
nen vuokrataso määräytyy kilpailutuksen kautta. Normaalaa suurempaa epä-
varmuutta kustannusarviossa aiheuttaa tonttiedon puuttuminen, ja toteut-
taminen vuokrahankintana.

	Petonen	Keskusta
Investointi	6.600.000 €	2.922.000 €
Laskennallinen vuokrapinta-ala hum2	2467 hu-m2	827 hu-m2
Pääomavuokra ilman palosuojelu- rahaston avustusta €/m2/kk	16,70 €/m2/kk	22,04 €/m2/kk
Pääomavuokra, josta avustusosuus vähennetty €/m2/kk	16,16 €/m2/kk	20,41 €/m2/kk
Ylläpitovuokra €/m2/kk	4,47€/m2/kk	5,09 €/m2/kk



17.10.2019

Kustannusjaottelu / Petonen	Maakunnallinen pelastustoiminta	Paikallinen pelastustoiminta	Ensihoito
Osuus kustannuksista	30,01 %	56,99 %	13,00 %
Pääomavuokra, josta avustusosuus vähennetty €/vuosi	143.537 €/v	272.582 €/v	62.179 €/v
Ylläpitovuokra €/vuosi	39.716 €/v	75.423 €/v	17.205 €/v

Kustannusjaottelu / Keskusta	Paikallinen pelastustoiminta	Ensihoito
Osuus kustannuksista	50,44 %	49,56 %
Pääomavuokra, josta avustusosuus vähennetty €/vuosi	102.190 €/v	100.407 €/v
Ylläpitovuokra €/vuosi	25.496 €/v	25.051 €/v

Irtokalustuksen sekä toiminnan edellyttämät koneet, laitteet ja varusteet hankkii käyttäjä. Käyttäjähankinnat tulevat ajankohtaiseksi kohteen toteutus- ja käyttöönottovaiheessa, jolloin tiedetään lopulliset tarpeet. Käyttäjähankinnat on esitetty pääperiaatteiltaan tilakorteissa. Hankkeelle on laadittu hankintarajaliite, joka on hankesuunnitelman liitteenä. Käyttäjähankintojen kustannukset eivät sisälly investointisummaan. Käyttäjähankintojen kustannusarviot ovat Petosen pelastusaseman osalta 282 100 € ja Keskustan pelastusaseman osalta 70 820 €.

Aikataulu

Hilma-kilpailutuksen julkaisu vko 44
Osallistumisilmoitusten sisäänjättö 12/2019
Neuvotteluvaihe 1/2020
Tarjousvaihe päättyy 3/2020
Sopimus ja rakentamisen valmistelu 5/2020
Rakentamisen aloitus 6/2020
Rakennus valmis ja varustelut 12/2021
Käyttöönotto 1/2022

Vaikutusten arviointi

-



17.10.2019

Esitys

Hanketyöryhmä esittää, että Petosen ja keskustan asemat toteutetaan vuokramallina pitkällä vuokrasopimuksella. Neulamäen pelastusasemaan laaditaan erillinen hankesuunnitelma sisältäen hankintamallin.

Liitteet

- 1 liite_03_tekniset_vaatimukset
- 2 Liite_04_hankintarajaliite
- 3 Liite_05_toiminnalliset_kaaviot
- 4 Liite_01_petonen_tilaohjelma
- 5 Liite_02_keskusta_tilaohjelma
- 6 HS_Petonen_keskusta_2019

Viiteaineisto

- 1 Viite01_tavoitehintalaskelma_petonen
- 2 Viite02_tavoitehintalaskelma_keskusta
- 3 Viite03_laskentamuistio

Valmistelija

Petteri Hynönen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 8104

Päätösehdotus

Pelastusjohtaja Jukka Koponen

Aluepelastuslautakunta merkitsee Kuopion Petosen ja ydinkeskustan pelastusasemien hankesuunnitelman tiedoksi ja hyväksyy hankkeiden suunnittelun jatkamisen. Esitetyssä vuokramallissa Kuopion kaupunki kompensoi saatatta jäävän Palosuojelurahaston avustuksen (220.000 €) Pohjois-Savon pelastuslaitoksen pääomavuokrassa. Neulamäen pelastusasemaan laaditaan erillinen hankesuunnitelma sisältäen hankintamallin.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Katja Lintunen poistui klo 16.30 pykälän § 50 jälkeen.



Pohjois-Savon pelastuslaitos
Pohjois-Savon aluepelastuslautakunta

Pöytäkirja

10/2019

5 (5)

17.10.2019

50 §