

Pohjois-Savon aluepelastuslautakunta

18 §

22.4.2020

§ 121

Asianro 1610/02.08.00.01/2020

## Kuopion kantakaupungin keskustan pelastusaseman vuokrahankinta

### Päätöshistoria

Pohjois-Savon aluepelastuslautakunta 22.4.2020 18 §

#### Palopäällikkö Ilpo Hartikainen

Kuopion Kaupunginhallitus on kokouksessaan 28.10.2019 § 116 hyväksynyt Kuopion kantakaupungin pelastusasemien Petosen ja Keskustan hankesuunnitelman. Hankesuunnitelmassa esitetään, että koska Kuopion kaupungilla ei ole omassa kiinteistösalkussaan pelastusasemaksi soveltuvia tiloja tai tontteja, hanke toteutetaan vuokratilamallilla, jossa vuokranantaja vastaa myös tontin hankinnasta.

Kuopion Tilakeskus julkaisi Hankintailmoituksen 6.11.2019 Kuopion kantakaupungin Keskustan pelastusaseman toteuttamisesta vuokranantajan tai hänen hankkimansa rahoittajan taseeseen. Vuokrauksen kohteena on pelastusasemarakennus tontteineen hankinta-asiakirjojen mukaisesti.

Hankinnassa on käytetty kilpailullista neuvottelumenettelyä, joka jakaantuu vaiheittain osallistumishakemusvaiheeseen, ratkaisuvaihtoehtojen selvitysvaiheeseen, tarjousvaiheeseen ja selonottoneuvotteluun. Vuokrauksen esisopimuksen hyväksymisen jälkeen hanke jatkuu normaaliin toteutus- ja käyttövaiheeseen. Kun kohteen lopullinen toteutuminen ja laajuus on varmistunut sekä kohde on saanut rakennusluvan, laaditaan lopullinen vuokrasopimus. Suunnitellun aikataulun mukaan vuokrattavat tilat ovat valmiina käyttäjän hankintoineen käyttöönotettavaksi 01/2022. Käyttövaihe alkaa hankkeen käyttöönottopäivästä jatkuen 25 vuotta. Käyttövaiheen aikana noudatetaan hankkeen vuokrasopimusta liitteineen.

Osallistumishakemukset pyydettiin toimittamaan 8.1.2020 mennessä. Osallistumishakemukset avattiin Kuopion Tilakeskuksessa 8.1.2020. Osallistumishakemuksia saapui määräaikaan mennessä viisi. Yksi ehdotus ei täyttänyt soveltuvuuden vähimmäisvaatimuksia vasteajan osalta, joten osallistumishakemus sen vuoksi hylättiin. Neljä osallistumishakemuksen toimittanutta sekä soveltuvuuden vähimmäiskriteerit täyttävää tarjoajaehdokasta kutsuttiin kirjallisesti osallistumaan neuvotteluihin. Jokaisen ehdokkaan kanssa käytiin erilliset neuvottelut viikolla 9. Kun neuvotteluiden pohjalta lopulliset ratkaisuvaihtoehdot olivat selvillä ja asiakirjat täydennetty niitä vastaaviksi, lähetettiin ilmoitus kaikille neljälle osallistujalle neuvotteluiden päättymisestä.

Lopulliset tarjoukset pyydettiin viimeistään 31.3.2020. Määräaikaan mennessä saapui kaksi tarjousta. Tarjoukset avattiin kaksivaiheisena; laatu 31.3.2020 klo 12.05 ja hinta 3.4.2020 klo 9.00.

Tarjoukset arvioi arviointiryhmä, jossa oli edustajat Kuopion Tilakeskuksesta ja Pohjois-Savon pelastuslaitokselta. Hyväksyttävistä tarjouksista valittiin kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous hinta-laatumenettelyllä hankeasiakirjoissa tarkemmin eriteltyjen valintakriteerien mukaisesti. Laatuvertailu tehtiin ennen hintavertailua ns. kahden kuoren menettelyllä. Pisteiden painotus on suhteessa 40/60, jossa laaturatkaisuista saa max. 40 pistettä ja tarjouksen vertailuhinnasta max. 60 pistettä.

Tarjouksen selonottoneuvottelu käytiin 9.4.2020 kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättäneen YIT Suomi Oy:n kanssa.

YIT Suomi Oy:n tarjouksen mukaan Keskustan pelastusasema sijoittuu Itkonniemelle osoitteeseen Itkonniemenkatu 29. Tontti täyttää hankkeessa paloaseman sijainnille ja saavuttavuudelle asetetut vaatimukset. Luonnossuunnitelman mukainen rakennuksen kerrosala on noin 734 kem<sup>2</sup>.

Suunnitelman mukainen rakennus soveltuu hyvin ympäristöön ja piha-alueen jäsentely on toimiva. Rakennuksen toimintojen sijoittaminen yhteen kerrokseen on selkeää ja muutenkin rakennuksen tekninen toimivuus on hyvä ja esitettyjen vaatimusten mukainen. Rakennus vastaa myös esitettyihin toiminnallisiin vaatimuksiin tilojen sijoittumisen ja kulkuyhteyksien suhteen. Rakennuksen ja ulkoalueiden huoltoreitit ovat toimivat ja materiaalivalinnoissa on huomioitu tilojen käyttötarkoitus, kuluminen ja puhdistettavuus.

YIT Suomi Oy:n tarjouksen mukainen alv. 0% pääomavuokra Kuopion keskustan pelastusasemasta on 24,20 €/hum<sup>2</sup>/kk yhteensä noin 16 601,20 €/kk. Pääomavuokran lisäksi Kuopion Tilakeskus perii ylläpito- vuokraa, jonka taso on rakennuksen vastaanottohetkellä noin 4,90 €/hum<sup>2</sup>/kk eli 3361,40 €/kk. Kokonaisvuokra tulee tällöin olemaan noin 19 962,60 €/kk eli 29,10 € hum<sup>2</sup>/kk. Kuopion kaupunki sitoutuu kompensoimaan vuokralaiselle PSR:n tukea vastaavan summan tilavuokrissa.

## Esitys

Esitän, Pohjois-Savon Aluepelastuslautakunnalle ja edelleen Kuopion kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että Kuopion kantakaupungin Keskustan pelastusaseman vuokrakohteen

- toimittajaksi valitaan YIT Suomi Oy
- päätöksen jälkeen Kuopion Tilakeskuksella hanketta jatketaan ja tehdään tarvittavat tekniset tarkennukset sekä valmistellaan hankkeen lopullinen vuokrasopimus
- Kuopion Tilakeskuksen toimitilajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus

## Viiteaineisto

Hankekuvauksen liite vuokrasopimusluonnos 2.3.2020  
Pelastusasema Keskusta Hankekuvaus 2.3.2020  
Tarjousten avauspöytäkirja laatu  
Tarjousten avauspöytäkirja hinta  
Tarjousten pisteytystaulukko  
Hankesuunnitelman liite 2 tilaohjelma  
Hankesuunnitelman liite 3 tekniset vaatimukset  
Hankesuunnitelman liite 4 hankintarajaliite  
Hankesuunnitelman liite 5 toiminnalliset kaaviot  
Hankesuunnitelman liite 7 huonekortit  
Tarjouskaavake osa 1

Tarjouskaavake osa 2  
Tarjouspyyntö  
Hankesuunnitelma 3.3.2020  
Tarjouksen liite Havainnekuva, Ilmakuva  
Tarjouksen liite ARK L1 Luonnokset 3.3.2020  
Tarjouksen liite Itkonniemenkatu 29 - tonttikartta  
Tarjouksen liite Lisäkirje 2  
Tarjouksen liite Lisäkirje 3

Valmistelija  
Panu Kangasniemi puh. +358 44 718 5234  
Katja Lintunen puh. +358 44 718 5210  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus**

Pelastusjohtaja Jukka Koponen

Esitän, Pohjois-Savon Aluepelastuslautakunnalle ja edelleen Kuopion kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että Kuopion kantakaupungin Keskustan pelastusaseman vuokraohteen

- toimittajaksi valitaan YIT Suomi Oy
- päätöksen jälkeen Kuopion Tilakeskuksella hanketta jatketaan ja tehdään tarvittavat tekniset tarkennukset sekä valmistellaan hankkeen lopullinen vuokrasopimus
- Kuopion Tilakeskuksen toimitilajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

- 5 1610/2020 Hankekuvauksen liite vuokrasopimusluonnos 2.3.2020
- 6 1610/2020 Pelastusasema Keskusta Hankekuvaus 2.3.2020
- 7 1610/2020 Tarjousten avauspöytäkirja laatu
- 8 1610/2020 Tarjousten avauspöytäkirja hinta
- 9 1610/2020 Tarjousten pisteytystaulukko
- 10 1610/2020 Hankesuunnitelman liite 2 tilaohjelma
- 11 1610/2020 Hankesuunnitelman liite 3 tekniset vaatimukset
- 12 1610/2020 Hankesuunnitelman liite 4 hankintarajaliite
- 13 1610/2020 Hankesuunnitelman liite 5 toiminnalliset kaaviot
- 14 1610/2020 Hankesuunnitelman liite 7 huonekortit
- 15 1610/2020 Tarjouskaavake osa 1
- 16 1610/2020 Tarjouskaavake osa 2
- 17 1610/2020 Tarjouspyyntö
- 18 1610/2020 Hankesuunnitelma 3.3.2020
- 19 1610/2020 Tarjouksen liite Havainnekuva, Ilmakuva
- 20 1610/2020 Tarjouksen liite ARK L1 Luonnokset 3.3.2020
- 21 1610/2020 Tarjouksen liite Itkonniemenkatu 29 - tonttikartta
- 22 1610/2020 Tarjouksen liite Lisäkirje 2
- 23 1610/2020 Tarjouksen liite Lisäkirje 3
- 24 1610/2020 Kantakaupungin pelastusasema keskusta esitys (ei julkinen)

Valmistelija  
Panu Kangasniemi puh. +358 44 718 5234  
Katja Lintunen puh. +358 44 718 5210  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

*Merkitään, että Palosuojelurahastolta (PSR) ei voi hakea avustusta, kuin kunnan omistamien toimitilojen rakentamiseen.*

*Liiteaineistot jaetaan sähköisesti.*

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnan esityksen.

**Päätös**

Rakennuttaja Panu Kangasniemi ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen olivat kokouksessa kuultavina asiakkohtiin 4-6 liittyen. He poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunginhallitus

**Pöytäkirja**

27.04.2020

14/2020 5 (5)

121 §