



Kuopion kantakaupungin keskustan pelastusaseman vuokrahankinta

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.



22.04.2020

18 §

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 kem².

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 €/hum²/kk yhteensä noin 16 601,20 €/kk. Pääomavuokran lisäksi Kuopion Tilakeskus perii ylläpito- vuokraa, jonka taso on rakennuksen vastaanottohetkellä noin 4,90 €/hum²/kk eli 3361,40 €/kk. Kokonaisvuokra tulee tällöin olemaan noin 19 962,60 €/kk eli 29,10 € hum²/kk. Kuopion kaupunki sitoutuu kompensoimaan vuokralaiselle PSR:n tukea vastaavan summan tilavuokrissa.

Vaikutusten arviointi

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

- 1 Hankekuvauksen liite vuokrasopimusluonnos 2.3.2020
- 2 Pelastusasema Keskusta Hankekuvaus 2.3.2020
- 3 Tarjousten avauspöytäkirja laatu
- 4 Tarjousten avauspöytäkirja hinta
- 5 Tarjousten pisteytystaulukko
- 6 Hankesuunnitelman liite 2 tilaohjelma
- 7 Hankesuunnitelman liite 3 tekniset vaatimukset
- 8 Hankesuunnitelman liite 4 hankintarajaliite
- 9 Hankesuunnitelman liite 5 toiminnalliset kaaviot
- 10 Hankesuunnitelman liite 7 huonekortit
- 11 Tarjouskaavake osa 1
- 12 Tarjouskaavake osa 2
- 13 Tarjouspyyntö
- 14 Hankesuunnitelma 3.3.2020
- 15 Tarjouksen liite Havainnekuva, Ilmakuva
- 16 Tarjouksen liite ARK L1 Luonnokset 3.3.2020



22.04.2020

18 §

- 17 Tarjouksen liite Itkonniemenkatu 29 - tonttikartta
- 18 Tarjouksen liite Lisäkirje 2
- 19 Tarjouksen liite Lisäkirje 3

Valmistelija

Panu Kangasniemi

Katja Lintunen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5234

puh. +358 44 718 5210

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.



Pohjois-Savon pelastuslaitos
Pohjois-Savon aluepelastuslautakunta

Pöytäkirja

3/2020

4 (4)

22.04.2020

18 §