



Kuopion kantakaupungin Petosen 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 Petosen 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 kolme. Osallistumishakemuksen toimittaneet sekä soveltuvuuden vähimmäiskriteerit täyttävät tarjoajaehdokkaat 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 kolmelle osallistujalle neuvotteluiden päättymisestä.

Lopulliset tarjoukset pyydettiin viimeistään 31.3.2020. Määräaikaan mennessä saapui yksi tarjous. Tarjous avattiin kaksivaiheisena; laatu 31.3.2020 klo 12.05 ja hinta 3.4.2020 klo 9.00.

Tarjouksen arvioi arviointiryhmä, jossa oli edustajat Kuopion Tilakeskuksesta ja Pohjois-Savon pelastuslaitokselta. Hyväksytty tarjous arvioitiin 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.



22.04.2020

Tarjouksen selonottoneuvottelu käytiin 9.4.2020 hankkeen valintakriteerit täyttäneen ryhmittymän Jari Könönen ja Lämpökarelia Oy:n kanssa.

Jari Könönen ja Lämpökarelia Oy:n tarjouksen mukaan Petosen pelastusasema sijoittuu Kuopion Pelastusopiston majoitusrakennuksen vastaiselle tontille tien toiselle puolen osoitteeseen Porkkanakatu 2. Tontti täyttää hankkeessa paloaseman sijainnille ja saavutettavuudelle asetetut vaatimukset. Tontin pinta-ala on 8287 m². Luonnossuunnitelman mukainen rakennuksen kerrosala on noin 1845 kem² ja pihavarastot noin 520 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.

Jari Könönen ja Lämpökarelia Oy:n tarjouksen mukainen pääomavuokra Kuopion Petosen pelastusasemasta on noin 24,50 €/hum²/kk yhteensä 41 400 €/kk. Pääomavuokran lisäksi Kuopion Tilakeskus perii ylläpitovuokraa, jonka taso on rakennuksen vastaanottohetkellä n. 4,80 €/ hum²/kk eli 8112 €/kk. Kokonaisvuokra tulee tällöin olemaan noin 49 512 €/kk eli 29,40 € hum²/kk. Petosen aseman vuokralaskelmasta puuttuu tässä vaiheessa vielä hälytysliittymän rakennuskustannus. Liittymän rakennuskustannuksen vuokravaikutus on joitain kymmeniä senttejä / hum²/kk kun kustannus jyvitetään koko vuokra-ajalle. Kuopion kaupunki sitoutuu kompensoimaan vuokralaiselle PSR:n tukea vastaavan summan tilavuokrassa.

Vaikutusten arviointi

Esitys

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

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

Viiteaineisto

- 20 Hankekuvauksen liite Vuokrasopimusluonnos 2.3.2020
- 21 Pelastusasema Petonen Hankekuvaus 2.3.2020
- 22 Tarjousten avauspöytäkirja laatu
- 23 Tarjousten avauspöytäkirja hinta
- 24 Tarjousten pisteytystaulukko
- 25 Hankesuunnitelma 3.3.2020
- 26 Hankesuunnitelman liite 1 tilaohjelma
- 27 Hankesuunnitelman liite 3 tekniset vaatimukset
- 28 Hankesuunnitelman liite 4 hankintarajaliite
- 29 Hankesuunnitelman liite 5 toiminnalliset kaaviot
- 30 Hankesuunnitelman liite 6 huonekortit
- 31 Tarjouskaavake osa 2



22.04.2020

- 32 Tarjouskaavake osa 1
- 33 Tarjouksen liite selvitys tarjoajaryhmittymän sopimussuhteista
- 34 Tarjouspyyntö
- 35 Tarjouksen liite Lisäkirje 2 18.3.2020
- 36 Tarjouksen liite Lisäkirje 3 24.3.2020
- 37 Tarjouksen liite asemapiirros
- 38 Tarjouksen liite 1.kerroksen pohja
- 39 Tarjouksen liite leikkaukset A-A, B-B JA C-C
- 40 Tarjouksen liite julkisivut
- 41 Tarjouksen liite havainnekuvat sisätilat
- 42 Tarjouksen liite julkisivunäkymä länsisivulta
- 43 Tarjouksen liite Tilaluettelo

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 Petosen pelastusaseman vuokraohteen

- toimittajaksi valitaan ryhmittymä Jari Könönen ja Lämpökarelia 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.

Pöytäkirjaan merkittiin, että rakennuttaja Panu Kangasniemi poistui kokouksesta klo 17.05 asian käsittelyn jälkeen.



Pohjois-Savon pelastuslaitos
Pohjois-Savon aluepelastuslautakunta

Pöytäkirja

22.04.2020

3/2020

4 (4)

19 §