



Kuopion kantakaupungin pelastusasemahanke, Neulamäen pelastusasema

Palopäällikkö Ilpo Hartikainen

Kuopion kantakaupungin pelastusasemien 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.

Hankesuunnittelu on jaettu kahteen osaan, joista ensimmäinen vaihe sisälsi Petosen ja keskustan uudet pelastusasemat. Näiden hankesuunnitelma on hyväksytty aluepelastuslautakunnassa 17.10.2019. Petosen ja keskustan pelastusasemat toteutetaan vuokratilahankintana. Kilpailutus on toteutettu ja hankkeet ovat toteutusvaiheessa.

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 toimintavalmiusohjeessa 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 jatkuvuudenhallinnan näkökulma.

Hankkeen bruttoalan lähtökohtana on käyttäjien hyväksymä tilaohjelma. Hankkeesta on laadittu myös viitepiirustukset, joiden perusteella on tarkennettu arviota taloteknisistä tiloista, liikennetiloista sekä rakenteista.

Neulamäki

Hyötyala (tilaohjelma)

2990 hy-m2

Bruttoala

Asema 4307br-m2

Kylmät rakennukset 293br-m2

Yhteensä 4600 br-m2



11.11.2020

Neulamäen pelastusaseman hankesuunnitelmassa esitetään, että pelastusasemat toteutetaan vuokramallina nykyiselle tontille. Pelastusasemakiinteistön omistaminen ei tuo kaupungille mitään lisäarvoa. Mikäli maakuntauudistus myöhemmin toteutuu, voidaan laadittu vuokrasopimus siirtää maakunnalle.

Pelastusasemarakennusten vuokrankaudeksi on suunniteltu 25 vuotta ja sopimuskausi alkaa, kun kohde voidaan luovuttaa käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön vuokralaiselle ja käyttäjälle täysin valmiina sopimuksen mukaisessa laajuudessa, laatu- ja muiden vaatimuksien edellyttämässä tasossa, toimivuudessa ja kunnossa. Kohteet vuokrataan pääomavuokralla ilman lunastusta tai jäännösarvoa. Ylläpitopalvelut järjestää Kuopion Tilapalvelu.

Vuokrataso

Pelastuslautakunta on kokouksessa 1.3.2017 hyväksynyt periaatteen, että paloasemahankkeisiin tulee huomioida Palosujarahaston avustus ja että kunta kompensoi omalla rahoituksella hanketta, mikäli se ei hae Palosuojelurahaston avustusta hankkeelle.

Kuopion kaupunki ja Pohjois-Savon Pelastuslaitos ovat sopineet keskustan ja Petosen hankesuunnitelman yhteydessä, että Tilakeskus perii suoraan vuokratilatoimittajan määrittelemän pääomavuokran Pohjois-Savon Pelastuslaitokselta, mutta laskussa eritellään, minkä verran Palosuojelurahaston avustus olisi pienentänyt pääomavuokraa. Kuopion kaupunki sitoutuu kompensoimaan erotuksen Pohjois-Savon pelastuslaitoksen maksuosuudessa. Tällöin Tilakeskuksen ei ole tarpeen periä erikseen vuokrana 220.000€:sta aiheutuvaa pääomavuokraa Kuopion kaupungin yleishallinnolta. Järjestely noudattaa aluepelastuslautakunnan päätöstä, koska Pohjois-Savon pelastuslaitoksen sisäisessä taloushallinnossa tuen vaikutus tulee huomioiduksi. Neulamäen hankkeessa esitetään noudatettavaksi samaa periaatetta. Neulamäen pelastusasema kuuluu olevaan pelastusasemaverkkoon, jonka kustannuksista vastaa alueen kunnat maksuosuuksien mukaisesti.

Vuokrien osalta on huomioitava, että vuokralaskelma on alustava ja lopullinen vuokrataso määräytyy kilpailutuksen kautta.

Kaupungin vuokranmääritys perustuu sisäiseen laskentamalliin vuokrattavasta pinta-alasta (huoneinen hyötyalojen summa), kuin mikä yleisesti vuokramarkkinoilla on käytössä (esim. huoneistoala sisältäen myös huoneiston sisäiset liikennealueet). Vuokrataso on esitetty kuukausivuokrana, joka sisältää kaikki investoinnin perusteella syntyvät pääoma- ja ylläpitokulut yksiselitteisesti ja vertailukelpoisesti myös mahdollisten vuokratarjoustensa kanssa.

Purkukustannukset ja nykyisen pelastusaseman tasearvon alaskirjaukset eivät sisälly vuokranmäärityksen perusteena olevaan investointisummaan.

Investointi	13.050.000 €
--------------------	---------------------



Laskennallinen vuokrapinta-ala hum2	2990 hu-m2/4600 brm2
Pääomavuokra €/kk	104 000€/kk & 1 248 000€/v
Ylläpitovuokra €/kk	18 000€/kk & 216 000 €/v
Yhteensä	122 000€/kk & 1 464 000€/v

Neulamäen pelastuslaitoksen vuokralaisena on Pohjois-Savon pelastuslaitos.

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.

Aikataulu

- Kilpailullisen neuvottelumenettelyn käynnistäminen 1/2021
- Neuvottelut, tarjouskilpailu ja investorin valinta valmis 6/2021
- Aluepelastuslautakunta ja KH käsittelyt sekä esisopimus vuokrasopimukseksi 8/2021
- Toteutussuunnittelun käynnistäminen 10/2021
- Rakennuslupasuunnitelmat valmiit 4/2022
- Rakennustyöt käynnistyivät purku- ja maarakennustöillä 6/2022
- Hankkeen rakennustyöt valmiit ja luovutus käyttäjien varusteluun 1/2024
 - käyttäjä siirtyy maksamaan vuokraa uudesta asemasta
- Toiminta käynnistyy uudella asemalla 3/2024
- Vanhan aseman purku 4-8/2024
- Ulkokatokset ja rakennelmat sekä tontin ja piha-alueen viimeistely 9-11/2024
- Hanke kokonaisuudessa valmis 12/2024

Vaikutusten arviointi -

Esitys

Hanketyöryhmä esittää, että Neulamäen pelastusasema toteutetaan vuokramallina pitkällä vuokrasopimuksella hankesuunnitelma-asiakirjan mukaisesti.

Liitteet

5 Liitteet 1-9
6 Hankesuunnitelma - Kuopion kantakaupungin paloasemat-Neulamäki

Viiteaineisto

1 Viiteaineisto 1-4

Valmistelija
Katja Lintunen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5210

Päätösehdotus

Pelastusjohtaja Jukka Koponen



Esitän, että aluepelastuslautakunta hyväksyy Neulamäen pelastusaseman (maakunnallinen keskuspelastusasema) toteuttamisen vuokratilamallilla pitkällä vuokrasopimuksella hankesuunnitelma-asiakirjan mukaisesti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjaan merkittiin, että Kuopion kaupungin hankesuunnitteluarkkitehti Katja Lintunen ja kiinteistötekniinen asiantuntija Hannu Kosunen osallistuvat asian käsittelyyn.



Pohjois-Savon pelastuslaitos
Pohjois-Savon aluepelastuslautakunta

Pöytäkirja

9/2020

5 (5)

11.11.2020

59 §