

Varkauden pelastusasemahanke

Ahall 16.05.2022 § 88

Valmistelija: Petri Pyy, vastuvalmistelija, puh. 044 717 9715, petri.pyy@kuh.fi

Nykyisellä Varkauden paloasemalla on vakavia sisäilmaongelmia. Henkilöstötilat ovat sijainneet väistötiloissa vuodesta 2017 alkaen.

Uuden pelastusaseman hankesuunnitelma on hyväksytty aluepelastuslautakunnassa 7.10.2020. Aluepelastuslautakunta hyväksyi toimitiloista tuolloin pelastuslaitoksen osuudeksi enintään 5.100.000-5.200.000 € kustannustason. Aluepelastuslautakunta on lisäksi linjannut, että väistötilojen kustannukset ja vanhan asemarakennuksen purkamismenot eivät kuulu uuden rakennuksen hankintamenoiksi eikä siten uuden aseman vuokratuluihin.

Varkauden kaupunginvaltuusto on päättänyt v. 2021 valita uuden pelastusaseman paikaksi tontin Heinäpellonkadulla. Rakennuksen käyttäjiksi ovat tulossa Pohjois-Savon pelastuslaitos pelastustoimen ja ensihoitopalvelujen osalta sekä Stora Enson sopimuspalokunta ja Varkauden nuorisopalokunta. Stora Enso maksaa oman osuutensa vuokratuloista.

Varkauden kaupungin uusien toteutussuunnitelmaluonnosten mukaan rakennushankkeen kustannusarvio on tällä hetkellä n. 8.576.000 € (alv 0 %). Palosuojelurahasto on myöntänyt hankkeelle avustusta 210.000 €, joka vähennetään pelastuslaitoksen pelastustoimen osuudesta. Pelastuslaitoksen (pelastustoimi ja ensihoito) osuudeksi tulisi siten kokonaiskustannuksista n. 78 %, eli 6.479.280 €. Pelastusasemahankkeen todellinen kustannustaso selviää tarjouspyyntövaiheessa. Rakentaminen on tarkoitus käynnistää vuoden 2022 lopulla ja ottaa rakennus käyttöön vuoden 2024 alkupuolella.

Pohjois-Savon aluepelastuslautakunta on hyväksynyt osaltaan Varkauden uuden pelastusasemahankkeen etenemisen urakkatarjouspyyntövaiheeseen, liite 1. Päätöksen mukaan pelastuslaitoksen käyttäjäkohtainen osuus tulisi pysyä mahdollisimman lähellä aiemmin hyväksyttyä 5.100.000-5.200.000 € kustannustasoa.

Hallintosäännön 93 §:n mukaan vuokrauksen osalta toimivaltaraja lasketaan määräaikaisissa vuokrasopimuksissa vuokratuoden mukaan ja toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa 20 vuoden määräajan mukaan.

Valtuusto päättää talousarvion investointiosaan sisältyvästä hankkeesta tai hankekokonaisuudesta (ml. vuokrasopimukset ja

leasingrahoitukset, jotka rinnastetaan investointihankkeiksi), jonka kustannusarvio on yli 20 miljoonan euroa. Edellä olevasta johtuen toimivalta on aluehallituksessa.

Esityslistan oheisaineistona:

- aluepelastuslautakunta, 20.4.2022 § 37

Valmistelijan päätösehdotus:

Aluehallitus päättää hyväksyä:

- 1) Varkauden uuden pelastusasemahankkeen etenemisen urakkatarjouspyyntövaiheeseen,
- 2) Sitoutumisesta toimitilojen vuokraamiseen pelastusasemahankkeen todellisen kustannustason selviämisen jälkeen.

Esittelijä

va. hyvinvointialuejohtaja Pekkanen Leila

Päätösehdotus

Aluehallitus päättää hyväksyä:

- 1)Varkauden uuden pelastusasemahankkeen etenemisen urakkatarjouspyyntövaiheeseen,
- 2)Sitoutumisesta toimitilojen vuokraamiseen päätetään erikseen todellisen kustannustason selviämisen jälkeen.

Päätös

Merkitään pöytäkirjaan, että Riitta Raatikainen ja Jukka Koponen ilmoittivat esteellisyydestä (HL 28.1. kohta 7) ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.04 - 17.07. Puheenjohtajana asian osalta toimi Hannu Kokki.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ahall 19.12.2022 § 396
107/10.01/2022

Valmistelija: Petri Pyy, puh. 044 717 9715,
petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi, ja Jukka Koponen, puh. 044 718
8101, jukka.koponen(at)pshyvinvointialue.fi

Varkauden kaupunki on kilpailuttanut rakennushankkeen. Kilpailutus on EU- kynnysarvon ylittävä hankinta, joka on toteutettu hankintalain mukaisesti. Kilpailutus toteutettiin Cludia- järjestelmässä ja tarjoukset tuli jättää Cludian tarjousportaalin kautta sähköisesti. Ilmoitus hankkeesta julkaistiin TED- ja Hilma - järjestelmässä. Hankkeeseen kuuluu uuden pelastusaseman rakentaminen Heinäpellonkadun tyhjälle tontille. Rakentaminen jakautuu vuosille 2023 ja 2024. Pelastusaseman koko on yhteensä noin 2690 brm², josta autokatoksen ja varaston osuus on noin 395 brm². Hanke kilpailutettiin kokonaisurakkana, sisältäen rakennus-, maanrakennus, putki-, ilmanvaihto-, sähkö-, rakennusautomaatiotyöt. Tarjoukset on sidottu rakennuskustannusindeksiin, jota seurataan kuukausittain. Lopullinen urakkahinta voi muuttua hankkeen edetessä

rakennuskustannusindeksin mukaisesti, kustannustaso voi nousta tai laskea.

Määräaikaan mennessä 9 tarjoajaa jätti tarjouksen. Urakoitsijaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt tarjoaja, jonka perusteena on halvin hinta.

Edullisimman tarjouksen jätti Rakennusliike Lapti Oy, 7.398.000 € alv 0 %. Urakoitsijan kanssa 25.10.2022 pidetyssä selonottotilaisuudessa ei noussut mitään esille, ettei urakkatarjousta voisi hyväksyä. Varkauden kaupungin asettama pelastusasemahankkeen ohjausryhmä käsitteli tarjoukset 26.10.2022 ja puoltaa esitystä urakoitsijan valinnasta. Ohjausryhmään kuuluvat Varkauden kaupungin sekä käyttäjien Pohjois-Savon pelastuslaitoksen ja Stora Enson edustajat.

Kustannusarvio (alv 0 %)

Rakennusliike Lapti Oy kokonaisurakka	7.398.000 €
Lisä- ja muutostyöt / indeksivaraus	662.000 €
Rakennuttaminen / valvonta	150.000 €
Suunnittelu (TEKNLTK: 21.12.2021 §224)	100.000 €
Palosuojelurahasto avustus	-210.000 €
Yhteensä (alv 0%)	8.100.000 €

Hankkeen suunnitteluun ja rakennuttamiseen vuosina 2021 - 2022 arvioidaan kuluvan noin 300.000 €. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on **8.400.000 €** (alv 0%).

Toteutussuunnitelmaluonnosten perusteella 4.4.2022 laaditun laskentamuistion tavoitehinta-arvio koko rakennushankkeelle oli n. 8,6 M €. Lopulliset kustannukset ovat selvillä, kun hanke valmistuu. Lopullisten kustannusten perusteella muodostetaan vuokrasopimukset vuokralaisten kanssa.

Hyvinvointialueen osuus hankkeen kustannuksista on n. 78 % = 6,55 M € sisältäen pelastustoimen ja ensihoidon tilat.

Pohjois-Savon hyvinvointialueen näkökulmasta rakennushanke on korvausinvestointi ja sitä käsitellään investointisuunnittelussa investointia vastaavana sopimuksena, jossa Varkauden kaupunki rakennuttaa toimitilat ja toimii pelastusaseman toimitilojen omistajana. Pohjois-Savon hyvinvointialue vuokraa omaan toimintaan tarvitsemansa toimitilat 25 vuoden vuokrasopimuksella Varkauden kaupungilta.

Hyvinvointialue ja Varkauden kaupunki solmivat hankkeeseen liittyen esivuokrasopimuksen ja myöhemmin hankkeen toteutuneiden kustannusten perusteella lopullisen vuokrasopimuksen.

Pääomavuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella rakennuksen tekniselle arvolle ja ylläpitovuokra lasketaan kunnan ja hyvinvointialueen vuokra-asetuksen periaatteiden mukaisesti. Neuvottelut ylläpitovuokran tarkastamisesta käydään kolmannen toimintavuoden aikana ja siitä eteenpäin viiden vuoden välein. Mikäli todelliset ylläpitokustannukset poikkeavat oleellisesti vuokrasopimuksessa sovitusta ylläpitovuokrasta, korjataan

ylläpitovuokraa tarvittavilta osin vastaamaan todellisia ylläpitokustannuksia. Vuokraukseen liittyvät tarkemmat ehdot sovitaan esivuokrasopimuksessa sekä lopullisessa vuokrasopimuksessa.

Uuden pelastusaseman osalta arvio kokonaisvuokrasta hyvinvointialueelle on noin 44 597 €/kk, josta pääomavuokran osuus on n. 32 798 €/kk ja ylläpitovuokran osuus n. 11 799 €/kk (alv 0 %). Vuokrakustannukset ovat vuodessa yhteensä n. 535 164 €. Lopullinen vuokrataso määräytyy hankkeen lopullisten kustannusten mukaisesti. Nykyiset pelastusaseman vuokrakustannukset ovat n. 300 000 € vuodessa, joten vuosikustannukset kasvavat n. 235 000 €.

Varkauden pelastusaseman osalta arvio koko sopimuskauden arvosta pääomakustannusten osalta on n. 9,84 M€. Investointisuunnitelmassa on varauduttu Varkauden pelastusasemahankkeen osalta tekemään 6,48 M€ sitoutuminen. Kasvaneiden hankkeen rakentamiskustannusten sekä pääomakustannusten johdosta, investointisuunnitelmassa esitettäviin investointeja vastaaviin sopimuksiin esitetään tehtäväksi korjaus, joka viedään Valtiovarainministeriön tietoon.

Tavoite on, että rakentaminen käynnistyy keväällä 2023 ja rakennus otetaan käyttöön vuonna 2024.

Varkauden pelastusasemahanke toteuttaa pelastustoimen palveluverkkoa pitkällä tähtäimellä sekä on perusteltu nykyisten tilojen ollessa vakavasti sisäilmaongelmaiset. Henkilöstötilat ovat olleet väliaikaisessa väistötilassa vuodesta 2017 alkaen.

Esityslistan oheisaineistona:

- Aluepelastuslautakunnan pöytäkirjaote 28.11.2022
- Esittely, Varkauden uusi pelastusasema

Valmistelijan päätösehdotus:

Aluehallitus päättää hyväksyä, että:

- 1) Varkauden pelastusasemahanke etenee toteutusvaiheeseen valitun, kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen urakoitsijan kanssa
- 2) Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan Varkauden pelastusaseman toimitilat 25 vuodeksi myöhemmin laadittavan vuokrasopimuksen mukaisesti. Hankkeen toteutuneiden kustannusten perusteella laaditaan lopullinen vuokrasopimus.
- 3) Mikäli investointisuunnitelmaan tehtävää n. 3,4 M€ muutosta ei hyväksytä, asia tuodaan uudelleen aluehallituksen päätettäväksi.

Sote-integraatiovaikutukset

Hyvinvointialueen pelastustoimen strategian ja palveluverkon toteutuminen.

Esittelijä	hyvinvointialuejohtaja
Päätösehdotus	<p>Aluehallitus päättää hyväksyä, että:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Varkauden pelastusasemahanke etenee toteutusvaiheeseen valitun, kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen urakoitsijan kanssa2) Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan Varkauden pelastusaseman toimitilat 25 vuodeksi myöhemmin laadittavan vuokrasopimuksen mukaisesti. Hankkeen toteutuneiden kustannusten perusteella laaditaan lopullinen vuokrasopimus.3) Mikäli investointisuunnitelmaan tehtävää n. 3,4 M€ muutosta ei hyväksytä, asia tuodaan uudelleen aluehallituksen päätettäväksi.
Päätös	<p>Hyvinvointialuejohtaja muutti päätösehdotuksen kuulumaan seuraavasti:</p> <p>Aluehallitus päättää hyväksyä, että:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Varkauden pelastusasemahanke etenee toteutusvaiheeseen valitun, kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen urakoitsijan kanssa2) Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan Varkauden pelastusaseman toimitilat 25 vuodeksi myöhemmin laadittavan vuokrasopimuksen mukaisesti. Hankkeen toteutuneiden kustannusten perusteella laaditaan lopullinen vuokrasopimus.3) Mikäli investointisuunnitelmaan tehtävää n. 3,4 M€ muutosta ei valtionvarainministeriössä hyväksytä, asia tuodaan uudelleen aluehallituksen päätettäväksi. <p>Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.</p>