



HANKESUUNNITELMA

Kuopion Vapaaehtoisen Palokunnan paloasema Kylmämäki

päivitetty 1.10.2024

Pohjois-Savon hyvinvointialue

Kuopion Vapaaehtoinen Palokunta ry

1. JOHDANTO

Pohjois-Savon hyvinvointialueen pelastuslaitos on pyytänyt Kuopion Vapaaehtoista Palokuntaa (VPK) selvittämään asemahanketta, jossa VPK:lle rakennettaisiin tai ostettaisiin uusi paloasemarakennus, joka tulisi VPK:n omistukseen. Tällä toteutustavalla VPK voi hakea Palosuojelurahaston avustusta asemahankkeeseen. Hyvinvointialue maksaisi asemasta vuokraa nykyisen sopimuskorvauksen päälle. Hyvinvointialueen maksamalla vuokralla katettaisiin rakennuksen hankinnan rahoitus ja mahdollisesti myös aseman käytöstä aiheutuvat kulut.

VPK on yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa selvittänyt asema-asian nykytilaa, asemapaikan tarkoituksenmukaisinta sijaintia ja vaihtoehtoja asemahankkeen toteuttamiseksi. VPK ja hyvinvointialue ovat todenneet tarkoituksenmukaisimmaksi asemahankkeen toteuttamistavaksi uuden rakennuksen rakentamisen tai olemassa olevan rakennuksen ostamisen. Selvitys ja suunnitelmat esitellään tässä asiakirjassa.

2. NYKYTILANTEEN KUVAUS

Kuopion VPK:n paloasema toimii tällä hetkellä Kelloniemessä osoitteessa Kellokuja 1, Kiinteistö Oy Kelloniemen teollisuustalon omistamassa kiinteistössä. VPK on muuttanut tiloihin 1970-luvulla, jolloin tilojen suunniteltiin olevan VPK:lle väliaikaiset. Tiloja on remontoitu ja kunnostettu vuonna 2012. VPK:n tilat sijaitsevat keskellä Kelloniemen teollisuustaloa ja paloaseman viereisissä tiloissa on yritys- ja virkistystoiminnassa olevia tiloja.

VPK:n tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden nykyinen omistaja on kiinteistöhallinnon toimialalla toimiva yksityinen yritys Dynamite Holdings Oy. Pohjois-Savon hyvinvointialue on vuokranut tilat VPK:n käyttöön. Vuokrasopimus on siirtynyt tilojen nykyiselle omistajalle Kuopion kaupungilta ja se on 3 + 1 vuoden määräaikainen sopimus. Määräaikaisuus on päättymässä 31.12.2025. Tilavuokra ei tällä hetkellä vastaa markkinahintaa ja vuokrassa on merkittävää korotuspainetta määräaikaisuuden päättyessä. Määräaikaiseen vuokrasopimukseen sisältyy myös riski siitä, että vuokranantaja ei jatka sopimusta määräajan päättymisen jälkeen.

VPK:n käytössä olevat tilat käsittävät yhdellä nosto-ovella varustetun ajoneuvohallin, jossa on tilat kahdelle raskaalle ajoneuvolle ja kahdelle miehistönkuljetusautolle. Ajoneuvot sijaitsevat hallissa siten, että nosto-oven takana on sammutusauto ja sammutusauton takana on rivissä toinen raskas ajoneuvo ja kaksi miehistönkuljetusautoa.

Ajoneuvohallissa sijaitsee myös henkilökohtaiset pelastustoiminnan varusteet ja nuoriso-osastojen varusteet. Nuoriso-osastojen varusteille ei ole kunnollisia säilytystiloja tai kaappeja, vaan ne on sijoitettu ajoneuvojen taakse hallin seinustoille. Kaikki varusteet altistuvat jatkuvasti pakokaasupäästöille ja pölylle, kun ajoneuvoja käytetään.

Ajoneuvohalli on varustettu ajoneuvoikohtaisin lataussähkö- ja paineilmayhteyksin ja raskaille ajoneuvoille on letkukäyttöinen pakokaasuimuri. Pakokaasuimuri ei ole automaattisesti irtoava, vaan letku on irrotettava ajoneuvosta manuaalisesti ennen liikkeellelähtöä. Liikkeellelähdössä ja talliin

palatessa tulee aina jonkin verran pakokaasupäästöjä halliin. Ajoneuvohallissa on myös pesuvälineet ja lattiakaivot ja ajoneuvojen pesu ja päivittäinen huolto tapahtuu ajoneuvohallissa.

VPK:n paloaseman tilat käsittävät lisäksi pienen toimistohuoneen, pukuhuoneen, pesuhuoneen ja saunan. Pukuhuoneen perällä on pyykkitila ja varustevalasto. Pukuhuoneeseen kuljetaan toimistohuoneen läpi. Lisäksi paloaseman yläkerrassa on varastohuone, keittiövarustuksen käsittävä luokahuone ja kuntoilutila.

Tilojen puutteet ja ongelmat

VPK:n nykyisen paloaseman tiloissa kaikki ajoneuvot ovat yhden nosto-oven takana, mikä on VPK:n toiminnan kannalta ongelmallista. Hälytystehtävälle lähdettäessä ajoneuvojen siirtely samanaikaisesti ei ole mahdollista, vaan sammuksauto on ajettava ensin hallista ulos, ennen kuin muita ajoneuvoja on mahdollista siirtää. Ajoneuvojen siirtely on hidasta ja se lisää onnettomuuksien ja vahinkojen riskiä. Lisäksi kaikilla VPK:n henkilöillä ei ole C-luokan ajo-oikeutta. Jos hälytystehtävälle saapuvilla henkilöillä ei ole C-luokan ajo-oikeutta, niin paloasemalta ei ole mahdollista lähteä hälytystehtävälle miehistönkuljetusautolla, koska sammuksautoa ei saada siirrettyä hallista ulos. Hälytystehtävälle lähteminen on hidasta ja onnettomuusaltista myös silloin, kun tehtävälle lähdetään vain miehistönkuljetusautolla esimerkiksi päivystävän palomestarin pyynnöstä.

VPK:n nykyisen aseman tilat ovat palokunnan tarpeisiin nähden liian ahtaat erityisesti henkilökohtaisten varusteiden ja nuoriso-osastojen varusteiden säilyttämisen ja huoltamisen kannalta puhtas paloasema periaatteen mukaisesti. Henkilökohtaisia varusteita ja nuoriso-osastojen varusteita säilytetään ajoneuvohallissa, missä ne altistuvat ajoneuvojen hiukkaspäästöille ja pölylle. Lisäksi henkilökohtaiset varusteet on pesua varten kuljetettava toimisto- ja pukuhuoneen läpi, jolloin likaisia hiukkasaltistuksessa olleita varusteita on kuljetettava ns. puhtaiden tilojen läpi. Puhtas paloasema-periaatteen toteuttaminen ei ole nykyisissä tiloissa mahdollista, eikä myöskään tilojen muokkaaminen puhtas paloasema periaatetta toteuttaviksi ole tilaratkaisuista ja tilanpuutteesta johtuen VPK:n henkilöstömäärä huomioiden mahdollista.

VPK:n nykyisissä tiloissa on havaittu myös sisäilmaoireilua. Tiloissa on tehty sisäilmaan liittyvä katselmus ja selvitys helmi-maaliskuussa 2024. Henkilöstölle tehdyn kyselyn perusteella noin 2/3 osa henkilöstöstä on kokenut sisäilman aiheuttavan heille erilaisia oireita paloasemalla käydessä. Tilat eivät ole terveysturvallisuuden puolesta palokuntakäyttöön soveltuvat.

Henkilökohtaisille varusteille varatut kaappitilat ovat henkilöstön määrään nähden liian vähäiset, mutta kaappitilaa ei ole mahdollista tilanpuutteen ja tilaratkaisujen vuoksi lisätä. Varustekaapeissa on useamman kuin yhden henkilön varusteita, mikä hidastaa tehtävälle lähtemistä ja osaltaan aiheuttaa riskin varustepuutteista tehtävillä sekä siitä, että henkilö ottaa hälytystehtävälle lähtiessään toisen henkilön varusteita, jotka voivat olla esimerkiksi väärän kokoisia.

Paloaseman piha-alue on varsin pieni ja kapea. Piha-alueella ei tilanpuutteen vuoksi ole mahdollisuutta harjoitteluun, vaan harjoituksia varten joudutaan siirtymään Neulamäen paloasemalle. Neulamäen paloaseman piha-alue on ollut pitkään pois käytöstä purku- ja rakennustöiden vuoksi. VPK:n

aseman piha-alueella on toisinaan puutetta parkkipaikoista, mikä voi osaltaan hidastaa olennaisesti hälytystehtäville saapumista. Lisäksi piha-alueen ahtaus lisää onnettomuuksien ja vahinkojen riskiä, erityisesti hallista lähtiessä ja sinne palatessa.

Paloaseman tilat fyysisen kunnan ylläpitämiseksi ovat puutteelliset. Sopimuspalokunnan henkilöstöä koskevat kuitenkin samat fyysisen kunnan vaatimukset kuin Pelastuslaitoksen vakinaistakin henkilöstöä. VPK:n henkilöstö osallistuu kuntotesteihin Pelastuslaitoksella vuosittain. Kuntoilutilan kehittäminen pelastustoiminnan fyysisen kunnan ylläpitämisen vaatimien tarpeiden mukaiseksi ei ole rakennuksen teknisten ominaisuuksien vuoksi mahdollista.

3. TARVE

Itkonniemeen on valmistunut uusi pelastusasema vuoden 2022 alussa, mikä on parantanut toimintavalmiutta Kuopion keskustan 1-riskiluokan riskiruutujen osalta ja kaupunkialueen pohjoisten alueiden osalta. Myös Siilinjärven Toivalassa on kesällä 2024 otettu käyttöön pelastusasema. Kuopion VPK on tukipalokunta, jonka merkitys pelastustoimen toimintavalmiuden osalta korostuu erityisesti joukkue-tasoisissa lähdöissä. Itkonniemelle ja Toivalaan valmistuneet pelastusasemat sijaitsevat VPK:n nykyisen aseman lähellä. Itkonniemen asemalle ja Toivalan asemalle sijoitetut yksiköt vähentävät VPK:n yksikön merkitystä kaupunkialueen pohjoisissa osissa tapahtuvissa joukkuelähdöissä.

Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnassa jo 14.11.2018 hyväksytyssä tarveselvityksessä on todettu, että toimintavalmiuden suunnittelussa on huomioitava keskusta-alueen ja Vuorela-Toivala alueen lisäksi mm. Pieni-Neulamäki, johon voidaan arvioida piakkoin tulevan 1-riskiluokan riskiruutu. Lisäksi on huomioitava kaupungin kasvu ja asuntoalueiden laajeneminen Etelä-Kuopion suuntaan.

Kuopion VPK:n jäsenistö asuu pääosin Kelloniemen eteläpuolella enimmäkseen Etelä-Kuopion ja keskustan alueella. Vain harvoja Kuopion VPK:n jäseniä asuu nykyisen aseman pohjoispuolella. Useita Kuopion VPK:n jäseniä asuu esimerkiksi Petosen ja Pirtin alueella. Joitakin jäseniä asuu myös esimerkiksi Pihkainmäen ja Kaislastenlahden alueella. Myös Kuopion VPK:n nuoriso-osastojen jäseniä asuu paljon Etelä-Kuopion alueella.

Edellä mainituista seikoista johtuen Kuopion VPK:n mahdollista uutta asemapaikkaa on tarkoituksenmukaista suunnitella Etelä-Kuopioon, esimerkiksi Pienen-Neulamäen, Kylmämäen, Pitkälahden tai Leväsen alueelle. Etelä-Kuopioon sijoittuvasta asemapaikasta VPK:n yksiköt tavoittaisivat laajasti kaupunkialueen eteläisiä osia, kuten Petosen alueella olevan ja mahdollisesti Pienen-Neulamäen alueelle tulevan 1-riskiluokan riskiruudun 20 minuutin toimintavalmiusajassa. Asemapaikalta tulisi olla sujuva yhteys 5-tielle, jolloin VPK:n yksiköt tavoittaisivat 30 minuutin toimintavalmiusajassa käytännössä koko Kuopion kantakaupungin alueen.

VPK:n asemapaikan osalta on huomioitava, että henkilöstö saapuu hälytystehtäville omilla autoillaan. Aseman tulisi olla saavutettavissa ilman viivytystä ja sujuvin liikenneyhteyksin myös henkilöstön omilla autoilla. Moottoritien rampin läheisyys ja sujuva yhteys moottoritieltä asemalle nopeuttaa olennaisesti VPK:n yksiköiden toimintavalmiutta.

Etelä-Kuopiossa on aloittanut toimintansa Kuopion palokuntayhdistys, joka on tehnyt myös palokuntasopimuksen Pohjois-Savon hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa. Etelä-Kuopioon suunniteltava asemapaikka mahdollistaisi molempien vapaapalokuntien henkilöstön toimimisen jatkossa yhdessä vapaaehtoisessa palokunnassa yhteisellä paloasemalla.

Edellä mainituilla perusteilla Kuopion VPK ja Pohjois-Savon hyvinvointialue katsovat tarkoituksenmukaisimmaksi sijainniksi uudelle asemalle Etelä-Kuopion alueen.

Lisäksi tavoitteena tulisi olla, että VPK:n uudet tilat suunniteltaisiin ja rakennettaisiin siten, että saavutetaan terveelliset, turvalliset, toimivat ja tarkoituksenmukaiset tilat. Toiminnallisesti tilojen tulisi vastata 2020 luvun paloasemarakennuksen vaatimuksiin kuten puhdas paloasema.

4. TOTEUTUSRATKAISUT JA -VAIHTOEHDOT

Kantakaupungin paloasemien hankesuunnitelmassa on todettu, että Kuopion kaupungilla ei ole tarpeen sitoa pääomia uuteen pelastusasemaan ja pelastusasemakiinteistön omistaminen ei tuo kaupungille lisäarvoa. Petosen, Itkonniemen ja Neulamäen uudet asemat on toteutettu vuokratilamallilla. Pohjois-Savon hyvinvointialue ei myöskään ole katsonut tarkoituksenmukaiseksi rakentaa tai hankkia paloasemia hyvinvointialueen omistukseen.

Palosuojelurahaston rakennushankkeita koskevan avustuksen vuoksi VPK:n asemahankkeen toteuttaminen siten, että uusi asema tulisi VPK:n omistukseen, olisi kokonaiskustannusten kannalta edullisinta ja tarkoituksenmukaisinta. Paloaseman rakentaminen tai ostaminen VPK:n omistukseen mahdollistaisi tilojen suunnittelun ja toteuttamisen siten, että asema vastaisi sekä hälytystoiminnan, tukiosastotoiminnan että nuoriso-osastojen toiminnan tarpeisiin parhaalla mahdollisella tavalla.

VPK:n aseman olisi tarkoituksenmukaisinta sijaita sellaisessa paikassa, että asemalta on hyvä yhteys 5-tielle sekä pohjoisen että etelän suuntaan ja asema on helposti saavutettavissa 5-tieltä hälytystehtäville saavuttaessa henkilöstön omilla autoilla. Aseman tulisi myös mahdollistaa VPK:n yksiköille mahdollisimman hyvä palvelutaso Pelastustoimen toimintavalmiuden kokonaisuuden kannalta.

VPK on kartoittanut seuraavia vaihtoehtoja asemahankkeen toteuttamiseksi:

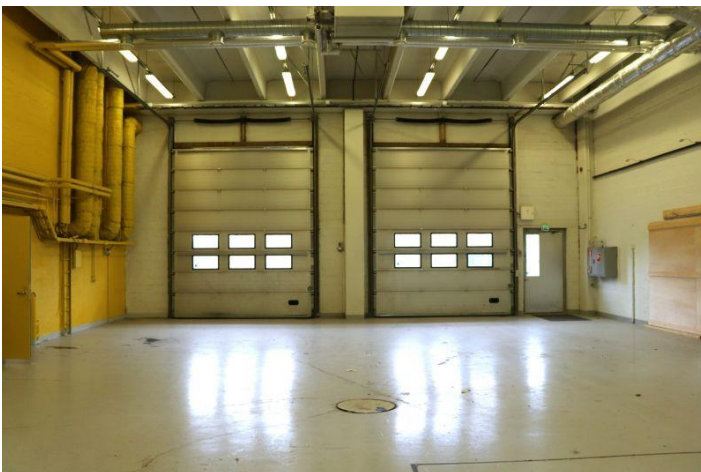
1. tontin hankkiminen tai vuokraaminen kaupungilta ja oman uudisrakennuksen rakentaminen,
2. yhteishanke vuokrattavalle tai ostettavalle tontille jonkun toisen toimijan (toisen viranomaisen tai yrityksen tai muun yhteisön kanssa) siten, että rakennushanke toteutettaisiin yhteistyössä ja rakennuksesta/kiinteistöstä osa tulisi VPK:n omistukseen ja osa toisen toimijan omistukseen,
3. paloasemaksi soveltuvan rakennuksen/kiinteistön osan hankkiminen VPK:lle jonkun toisen toimijan toteuttamasta tai suunnittelemasta hankkeesta, eli valmiin rakennuksen ostaminen tai vuokraaminen.

Edellä kuvatuista vaihtoehdoista tarkoituksenmukaisimmaksi on alustavassa selvityksessä todettu yhteinen rakentamishanke toisen toimijan kanssa. Kuopion VPK on selvittänyt ja suunnitellut rakennushanketta yhdessä toisen toimijan kanssa hyvin pitkälle. Rakennushankkeen toteuttaminen osoitautui kuitenkin mahdottomaksi, koska VPK ei saanut rahoitusta rakentamista varten järjestymään.

Edellä olevista vaihtoehdoista hankkeen toteuttaminen vaikuttaisi olevan mahdollista vain ostamalla tai vuokraamalla paloasemaksi soveltuva valmis rakennus tai rakennuksen osa. Kuopion VPK on selvittänyt myynnissä tai vuokrattavissa olevia tiloja Etelä-Kuopion alueelta. VPK on löytänyt potentiaalisen kohteen osoitteesta Purukatu 7, Kuopio. Rakennus olisi kohtuullisin muutostöin soveltuva VPK:n paloasemaksi. VPK esittää lähtökohtaisesti sitä vaihtoehtoa, että VPK ostaisi kiinteistön omistukseensa ja vuokraisi sen Pohjois-Savon hyvinvointialueelle. Mikäli tämä vaihtoehto ei toteudu tai ole mahdollinen, VPK esittää, että Pohjois-Savon hyvinvointialue vuokraa kiinteistön VPK:n käyttöön sen nykyiseltä omistajalta.

5. PURUKATU 7, KUOPIO

Kuopion VPK on tekemässään selvityksessä löytänyt myynnissä olevan valmiin rakennuksen, joka tilojensa ja sijaintinsa puolesta vaikuttaisi erittäin sopivalta VPK:n aseman tarpeisiin. Rakennus sijaitsee osoitteessa Purukatu 7, eli samalla alueella, mihin VPK aiemmin suunnitteli uudisrakennusta. Kohde on myynnissä ja esitämme ensisijaisesti mahdollisuutta ostaa kohde VPK:n omistukseen ja vuokrata se hyvinvointialueelle. Jos tämä ei ole mahdollista, niin olemme jo alustavasti kartoittaneet kohteen omistajalta mahdollisuutta vuokrata kohde pitkällä vuokrasopimuksella ja myyjä on ilmaissut siihen kiinnostuksensa. Jälkimmäisessä vaihtoehdossa kuukausivuokran taso nousisi huomattavasti korkeammaksi, kuin siinä vaihtoehdossa, että VPK ostaisi kohteen ja vuokraisi sen hyvinvointialueelle.



Purukatu 7 rakennuksessa on hallitilaa yhteensä n. 350 m². Hallitila on varustettu 4 nosto-ovella (3,5 * 4,2 m). Rakennuksessa on lisäksi toimisto-, varasto- ja sosiaalitiloja yhteensä n. 180 m². Rakennuksessa on olemassa useita paloasemalla tarvittavia tiloja, kuten pukutiloja, pesutiloja, luokkatila jne. Rakennus olisi hyvin kohtuullisin muutostöin soveltuva paloasemaksi. VPK on laatinut kustannusarvion tarvittavista muutostöistä.

Kohteen sijainti olisi VPK:n tarpeisiin nähden hyvin soveltuva. Kiinteistö sijaitsee 5-tien (moottoritie) välittömässä läheisyydessä. Yhteys rampeilta tontille mahdollistaa hyvät liikenneyhteydet kaikkiin ilmansuuntiin. Kiinteistön saavutettavuus on erinomainen. Tontille on helppo saapua ja tontilta on helppo lähteä, joten kohde on sijainniltaan hyvä sekä toimintavalmiuden, että VPK:n henkilöstön hälytystehtäville saapumisen kannalta.

Kiinteistön tontti on maanmuodoiltaan ja malliltaan sellainen, että raskailla ajoneuvoilla liikkuminen tontille ja tontilta pois on turvallista. Tontin koko ja muoto sekä piha-alue mahdollistaa erinomaisesti harjoitusten järjestämisen kiinteistön alueella. Tontti on Kuopion kaupungin vuokratontti.

6. RAHOITUS

Rakennuksen ostaminen VPK:n omistukseen olisi tarkoitus rahoittaa VPK:n nimiin otettavalla pankkilainalla ja Palosuojelurahaston avustuksella. Lainan takaisinmaksuaikataulu suunniteltaisiin siten, että lainan ja rahoituskulujen maksaminen mahdollistuisi asemasta perittävällä pääomavuokralla. VPK perisi asemasta vuokraa hyvinvointialueelta. Tavoite on, että vuokratilakustannus ei olennaisesti nousisi nykyisestä tasosta. Tilojen koon suurentuessa kokonaisvuokrataso voisi kuitenkin nousta jonkin verran. Vuokratilakustannus olisi joka tapauksessa alempi, kuin siinä vaihtoehdossa, että Kuopion VPK:lla ja Kuopion Palokuntayhdistyksellä olisi omat paloasemat. Pääomavuokran taso siinä tapauksessa, että VPK ostaisi aseman omistukseensa, määriteltäisiin siten, että aseman vuokraaminen ei tuottaisi voittoa VPK:lle.

VPK esittää, että ylläpitokustannuksista vastaisi suoraan Pohjois-Savon pelastuslaitos / hyvinvointialue. Koska hyvinvointialue vastaa joka tapauksessa paloasemien ylläpitokustannuksista ja VPK ei ole voittoa tavoitteleva toimija, erillisen ylläpitovuokran laskeminen ja periminen ei olisi tarkoituksenmukaista, vaan ylläpitokustannukset olisi tarkoituksenmukaista osoittaa suoraan hyvinvointialueen pelastuslaitokselle.

VPK on selvittänyt mahdollisuutta rahoituksen saamiseen hankkeelle muutamista pankeista ja pyytänyt lainatarjouksia. Pankit ovat ilmaisseet, että mikäli VPK:n ja pelastuslaitoksen / hyvinvointialueen välillä olisi sovittu pitkäkestoisesta vuokraamisesta siten, että vuokran määrä riittäisi rahoituksen maksamiseen ja rahoituskulujen kattamiseen, niin rahoituksen saaminen olisi lähtökohtaisesti täysin mahdollista. Lainan saaminen olisi mahdollista erityisesti, jos ns. omarahoitusosuus olisi mahdollista kattaa PSR:n avustuksella. VPK on saanut yhden lainatarjouksen, vaikka vuokrasopimusta tai sen luonnosta ei ole vielä voitu esittää.

7. BUDJETTI JA VUOKRATASO

Kuopion VPK on tarjonnut Purukatu 7 rakennuksesta ja tontin vuokraoikeudesta 621 000 euroa. Myyjä on hyväksynyt tarjouksen. VPK:n laatiman kustannusarvion mukaan rakennuksen vaatimien muutostöiden kustannukset olisivat vähintään 64 976 euroa. Hankkeen kokonaisbudjetti on 700 000 euroa lisättyä varainsiirtoveron määrällä. Kokonaisbudjetista 350 000 euroa rahoitetaan Palosuojelurahaston avustuksella.

Palosuojelurahasto on 24.5.2024 antamallaan päätöksellä myöntänyt VPK:n rakennushankkeelle avustusta 350 000 euroa ja sitonut Kuopion VPK:n asemahankkeelle nuo avustusvarat.

Pankkilainalla rahoitettava osuus budjetista olisi n. 370 000 euroa varainsiirtoveron määrä (18 630 euroa) huomioiden. Lopullisen pankkilainan tarpeen määrittely toteutuvat muutostöiden kustannukset ja varainsiirtoveron määrä. Pankkilainan takaisinmaksuaikataulu ja VPK:n ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen kesto olisi n. 20 vuotta. Lainan lyhennystapa olisi tasalyhennys kuukausittain. Lainaosuuden takaisinmaksu edellyttäisi pankin lainatarjouksen perusteella arviolta n. 3 352,59 euroa kuukaudessa. Vuokraan tulisi lisätä tontin vuokrakustannukset ja kiinteistövero. Tontin vuokrakustannus on 1 193,70 euroa vuodessa ja kiinteistövero 1 815,18 euroa vuodessa. VPK vastaisi kiinteistön peruskorjauksista, joten vuokrakustannukseen tulee sisällyttää jonkin verran kiinteistön ylläpitokuluja. Kuukausivuokran määrä olisi kokonaisuudessaan noin 4 300 euroa. VPK ei ole toiminnastaan arvonlisäverovelvollinen.

Ilman palosuojelurahaston avustusta VPK joutuisi rahoittamaan koko hankkeen pankkilainalla. Jos pankkilainalla rahoitettava osuus olisi n. 720 000 euroa, lainan takaisinmaksu edellyttäisi n. 7 160,88 euroa kuukaudessa.

VPK:n kuukausittaiset kulut kiinteistöstä koostuisivat lainanlyhennyksestä, koroista ja kuluista (yhteensä 3 352,59 euroa / kk), tontin vuokrasta ($1193,70 / 12 = 99,48$ euroa / kk), kiinteistöverosta ($1815,18 / 12 = 151,27$ euroa / kk), kiinteiden laitteiden huoltokustannuksista, kuten suodattimien vaihdosta jne (arviolta 100 euroa / kk) ja kiinteistön pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisista huolloista ja peruskorjauksista (596,66 euroa / kk). Kuukausivuokran määrä olisi siten 4 300 euroa ($3 352,59 + 99,48 + 151,27 + 100 + 596,66 = 4 300$). Vuokran määrä olisi rakennuksen huoneistoala 596 m² huomioiden n. 7,21 euroa / kk / m².

Servica Oy:n laatiman kuntoarvioraportin (18.6.2024) liitteenä olevan PTS taulukon mukaan Purukatu 7 kiinteistön huolto- ja peruskorjauskustannusten yhteismäärä on 20 vuoden aikana n. 127 550 euroa. Koko VPK:n ja HVA:n välisen vuokrasopimuksen keston ajalle jaettuna huollon ja peruskorjausten vaatimat kustannukset olisivat kuukausitasolla n. 531,46 euroa ($127 550 / 240 = 531,46$). VPK:n tulee jossain määrin varautua myös yllättäviin korjaustarpeisiin kiinteistössä, joita ei ole huomioitu PTS taulukossa. Näin ollen 596,66 euron kuukausittainen varaus huolto- ja peruskorjauskustannuksiin on kohtuullinen.

Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2024 on hyväksytty VPK:n asemahanke investoinnin kaltaisena sopimuksena, jolle on varattu investointisuunnitelmassa yhteensä 1 500 000 euroa. Hyvinvointialueelle arvioitu 4 300 euron kuukausivuokra tarkoittaisi 20 vuoden sopimusajalla

noin 1 032 000 euron kokonaiskustannusta, joka alittaa investointisuunnitelmassa olevan sopimussitoumuksen arvon.

Nykyisen toimitilan määräaikaiseen vuokrasopimukseen (määräaika 31.12.2025 saakka) on saatu neuvoteltua vuokranantajan kanssa 8 kk irtisanomisaika ilmoitushetkestä. Tämä tarkoittaa sitä, että hyvinvointialue maksaa vuokraa nykyisistä tiloista arviolta vuoden 2025 toukokuulle saakka. Uusien tilojen osalta on kuitenkin tarkoituksenmukaista edetä ja Kuopion Vapaaehtoisen Palokunta ry:n kanssa on sovittu, että vuokranmaksu uusista tiloista alkaisi maaliskuu-/huhtikuussa 2025. Tämä tarkoittaa, että hyvinvointialue maksaa kahden kuukauden ajan päällekkäistä vuokraa. Lähtökohtaisesti tämä on määräaikaisen vuokrasopimuksen purkamisen hinta hyvinvointialueelle.

Uusien tilojen vuokrataso on noin 4 300 €/kk, joka on noin 800 €/kk enemmän kuin nykyisten tilojen vuokra. Tämän selittää nykyistä uudemmat, parempikuntoiset sekä isommat tilat, jotka soveltuvat nykyistä paremmin palokunnan tarpeisiin. Neliöhinta uusille tiloille on edullisempi kuin nykyisen.

8. YHTEENVETO JA ESITYS

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä Pohjois-Savon hyvinvointialueen ja Kuopion Vapaaehtoinen Palokunta ry:n toimesta. Tavoitteena on ollut löytää toimintaa mahdollisimman hyvin tukeva ja taloudellinen tilaratkaisu nykyisten tilojen ongelmien ja puutteiden vuoksi. Hankesuunnittelun lopputuloksena ratkaisuksi esitetään nykyisten olemassa olevien tilojen (osoitteessa Purukatu 7, Kuopio) vuokraamista Kuopion Vapaaehtoinen Palokunta ry:ltä 20 vuoden vuokrasopimuksella.

Hankesuunnitelman laatijat ja lisätiedot:

Ermo Inkeroinen
hallituksen puheenjohtaja
Kuopion Vapaaehtoinen Palokunta ry
040 560 7306
kuopionvpk.pj@gmail.com

Hannu Lahti
tilahallintapäällikkö
Pohjois-Savon hyvinvointialue
044-7113691
hannu.lahti@pshyvinvointialue.fi