

Tilaja:

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Eerikinkatu 35

20100 Turku

Hanke:

Kaksikerran paloasema (Turku)

■ UUDISRAKENTAMINEN

KAKSKERRAN PALOASEMA

UUDISRAKENTAMINEN

Kakskerran paloasema - uudisrakennushankkeen hankeohjelman laatimisesta on vastannut työryhmä Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Hankeohjelman laadintaa on edeltänyt tarveselvitystyö koskien Kakskerran paloaseman tilaratkaisuja. Hankkeelle osoitetaan tontti Turun kaupungin toimesta.

Kakskerran uusi paloasema korvaisi vanhan ja heikkokuntoisen Kakskerran vpk:n käytössä olevan Harjattulan autosuojan sekä väliaikaiset parakkirakennukset. Välttämätöntä peruskorjausta huomattavasti perustellumpana vaihtoehtona pidetään korvaavien tilojen rakentamista.

Hankesuunnitelman mukainen tilaohjelma/tarveselvitys on pienennetty taloudellisten reunaehtojen vuoksi mahdollisimman pieneksi. Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen käsityksen mukaan suunnitellut tilat ovat kuitenkin riittävät. Toteutettavaksi vaihtoehdoksi V-S aluepelastuslaitos ehdottaa käytettäväksi uuden Tarvasjoen paloaseman rakennus- ja tilaratkaisuja. Tilat luovat toiminalle nykytilanteeseen verrattuna aivan uuden lähtökohdan ja mahdollistavat toteutuessaan Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen toiminnan tavoitteiden saavuttamisen.

21.3.2017

SISÄLLYSLUETTELO:

| | | |
|-----|----------------------------------------------------------|---|
| 1. | YHDYSHENKILÖT | 4 |
| 2. | TOIMINNAN KUVAUS | 5 |
| 2.1 | Kuvaus tilaajan toiminnasta | 5 |
| 2.2 | Toiminta..... | 5 |
| 2.3 | Henkilökunta..... | 6 |
| 2.4 | Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet..... | 6 |
| 2.5 | Tilojen käyttö | 6 |
| 3. | PERUSTELUT TILASUUNNITTELULLE..... | 6 |
| 3.1 | Tilojen yhteiset perustelut ja tilaohjelma | 6 |
| 4. | SUUNNITELMAT | 8 |
| 4.1 | Suunnittelu..... | 8 |
| 4.2 | Järjestelmävaatimukset | 8 |
| 5. | SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA | 8 |
| 5.1 | Tontti | 8 |
| 5.2 | Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset..... | 8 |
| 6. | TOTEUTTAMISAIKATAULU..... | 8 |
| 7. | KUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS..... | 9 |
| 7.1 | Kustannukset..... | 9 |
| 7.2 | Kustannukset yhteensä ja niiden rahoitus..... | 9 |
| 8. | KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET | 9 |
| 8.1 | Rakennuksen ylläpitokustannukset..... | 9 |

1. YHDYSHENKILÖT

Tilaaaja:
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
Eerikinkatu 35
20100 Turku
Puhelin: 02 2633111

- * Mika Kontio, pelastuspäällikkö
- * Mikko Särnä, tekninen päällikkö
- * Jani Tuominen, kiinteistömestari
- * Jouni Mäntylä, kiinteistömestari

Rakennuttajatehtävät:
Turun kaupunki

2. TOIMINNAN KUVAUS

2.1 Kuvaus tilaajan toiminnasta

Tilaajan toimialaa ovat pelastuslain mukainen alueellinen pelastustoiminta sekä erilaista sopimuksenvaraista toimintaa kuten esimerkiksi sairaankuljetus- ja ensivastetoiminta.

Varsinais-Suomen alueellinen pelastuslaitos on käynnistänyt toimintansa 1.1.2004. Tätä ennen lakisääteinen pelastustoiminta oli yksittäisen kunnan vastuulla olevaa toimintaa. Pelastuslain mukainen toiminta käsittää käytännössä seuraavat toiminnot: onnettomuudet (pelastustoiminta), riskienhallinta (tarkastus – ja valistustoiminta, koulutustoiminta ja neuvonta), varautumisen ohjaus, pelastustoimen tarvitsemat tukipalvelut (paineilmahuolto, letkuhuolto ja kalustohuolto) sekä öljyntorjunta.

Toimintaa ohjaavat mm. pelastuslaki ja -asetus, öljyntorjuntalaki, laki väestönsuojelusta ja varautumisesta ja toimintavalmiusohje, jossa riskianalyysin mukaiset riskialueet on saavutettava seuraavasti:

- riskialue I = viimeistään 6 min
- riskialue II = viimeistään 10 min
- riskialue III = viimeistään 20 min
- riskialue IV = aika voi olla edellisiä pidempi

Kaksikerran uusi paloasema toimisi pääasiassa alueella, johon sisältyy riskialueita II ja III.

2.2 Toiminta

Kiinteistössä tapahtuva toiminta jakaantuu seuraaviin osa-alueisiin:

- Sopimuspalokuntalaisten yhdistystoiminta
- Piha-alueella mahdollisesti/tarvittaessa erotuskaivoilla rajattua tilaa ajoneuvojen purkuharjoituksiin ja alkusammutusharjoituksiin sekä muihin sopimuspalokuntalaisten harjoituksiin.

Tilojen mitoitukseen vaikuttavat henkilövahvuudet:

- Sopimuspalokuntalaisten (yhdistystoiminta) henkilömäärä

Hälytysosasto n. 10

Muu kuin hälytysosasto n. 10

- Ajoneuvokaluston määrä tällä hetkellä:

| | | | |
|----------|-------------------------|------|--------------------|
| RVST51 | Sammutusauto | 2004 | V-S pelastuslaitos |
| RVST57 | Eläinpelastusauto | 2005 | V-S pelastuslaitos |
| RVST571 | Miehistöauto | | VPK |
| RVST572 | Kalusto- / maastoauto | 2004 | VPK |
| RVSTV51 | Vene | | V-S pelastuslaitos |
| RVST5M1 | Mönkijä + kärry + ahkio | 2013 | VPK |
| RVST5PV1 | Öljyntorjuntaperäkärry | | VPK |
| RVST5PV2 | Mönkijän kuljetuskärry | 2015 | VPK |

Toimintaa ohjaa lainsäädännön lisäksi pelastusaluekohtainen palvelutasopäätös. Palvelutasopäätös perustuu riskianalyyysiin.

2.3 Henkilökunta

Nykyinen Kakserran vpk:n henkilöstörakenne on seuraava:
kts. kohta 2.2.

2.4 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

Kakserran vpk:n hallussa oleva vanha autosuoja on välittömän peruskorjauksen ja laajennuksen tarpeessa nykyisessä käyttötarkoituksessaan. Rakennus sijaitsee Turun Kakserrassa, Harjattulan Kartanon alueella Paasikiviopiston naapurissa. Rakennus on myös lämpötaloudellisesti ja lämmitystekniikaltaan täysin puutteellinen nykyvaatimukset huomioiden. Autosuojan rinnalle on toimitettu aluepelastuslaitoksen hankintana kaksi sosiaaliloiksi rakennettua parakia väliaikaisratkaisuna (rakennusluvan ehtona max. viisi vuotta)

2.5 Tilojen käyttö

Aktiivisessa sopimuspalokuntakäytössä.

3. PERUSTELUT TILASUUNNITTELULLE

3.1 Tilojen yhteiset perustelut ja tilaohjelma

Tilojen osalta (laajuus) hanke vastaa pelastuslaitoksen näkemystä sopimuspalokunnan käyttöön tarvittavista tiloista.

Tilaohjelma on esitetty alla:

KAISKERRAN PALOASEMAN TILATARVESELVITYS

| | | | |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Rakennushankkeen nimi Kaiskerran paloasema | | Sijaintikunta Turku | |
| | Tila m2 539 | Laadittu 15.2.2017 | Laatija Jani Tuominen, V-S pelastuslaitos |

| Tila tai toiminta / käyttäjä | henkilöt/autot | tilat kpl | hum2 | lisäselvitykset |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------|------------|-----------------------|
| Yleiset tilat | | | | |
| työhuone | 1 | 1 | 10 | |
| koulutustila | 25 | 1 | 36 | |
| keittiö | 5 | 1 | 18 | |
| keittiövarasto | | 1 | 3 | |
| AJONEUVOSUOJA / AJONEUVOJEN HUOLTOTILAT | | | | |
| sammutusauto, säiliöauto | 2 | 2 | 114 | |
| kevyt ajoneuvo + peräkärry | 1 | 1 | 57 | sis. Pesupaikan |
| huoltotarvikevarasto | | 1 | 12 | |
| laitehuolto | | 1 | 12 | |
| yleisvarasto | | 1 | 12 | |
| VARUSTEHUOLTOTILAT | | | | |
| hälytysvarustetila | | 1 | 28 | |
| hälytysvarustetila, nuoret | | 1 | 15 | |
| kuivaushuone | | 1 | 7 | |
| varusteiden pesu | | 1 | 10 | |
| ensivaste | | 1 | 15 | |
| SOSIAALI- JA HYGIENIATILAT | | | | |
| Inva wc | 1 | 1 | 5 | |
| wc | 1 | 1 | 2 | |
| wc | 1 | 1 | 2 | |
| pukuhuone ja pesuhuone | 10 | 2 | 15 | |
| löylyhuone | 6 | 1 | 7 | |
| siivouvälineet | 1 | 1 | 2 | |
| tarvikevarasto | 1 | 1 | 2 | |
| HUONETILAT YHTEENSÄ | | | 384 | |
| KÄYTÄVÄT / AULAT | | | | |
| Tuulikaapit | | | | |
| Aula / eteistilat | | | | |
| Käytävät | | | 30 | arvio |
| Parviosa, esim. kuntoiluvälineet ja IV-tekniikka | | | 50 | arvio |
| YHTEENSÄ | | | 80 | <i>arvio</i> |
| TEKNISET TILAT | | | | |
| Tekn.tilat | | 1 | 15 | esim. maalämpö, arvio |
| Tekn.tilat, sähkökaapit | | 1 | 10 | arvio |
| Tekniikkataso (IV) 2.krs | | 1 | 50 | arvio |
| TEKNISET TILAT YHTEENSÄ | | | 75 | |
| KAIKKI TILAT YHTEENSÄ | | | 539 | |

4. SUUNNITELMAT

4.1 Suunnittelu

Arkkitehtisuunnittelussa on otettu huomioon pelastuslaitoksen näkemys sopuspalokunnan tarvitsemista tiloista ja niiden sijoittelusta. Suunnittelussa on käytetty hyväksi edellisten uudisrakennushankkeiden kokemuksia.

4.2 Järjestelmävaatimukset

Erityisiä järjestelmävaatimuksia ovat esim.: öljynerottimet, pakokaasupoistojärjestelmät, kohdepoistojärjestelmät, paineilmajärjestelmät, puhelin- ja antennijärjestelmät sekä hälytysjärjestelmä (viranomaisverkko).

5. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

5.1 Tontti

Hankkeelle osoitetaan tontti Turun kaupungin toimesta. Alustavasti tontiksi on suunniteltu Satavassa, osoitteessa Kaksikerrantie 880 sijaitseva tontti 853-438-1-295. Ko. tilan pohjoisosa on maakuntakaavassa merkitty virkistysalueeksi, mutta pääosin tila on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista-alueetta. Uudisrakentaminen tilalle edellyttää suunnittelutarveratkaisun hakemista. Asia ratkaistaan hakemuksesta. Alueella on vireillä Satava-Kaksikerran osayleiskaavan laatiminen. Maantien (Kaksikerrantie) läheisyys pitää myös huomioida suunnittelussa.

Turun kaupunki on vuokrannut tontin vuoden 2017 loppuun asti määräaikaisella viljelyvuokrasopimuksella.

5.2 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset

Turun kaupunki vastaa ja ilmoittaa hallintaoikeuden ja edellytykset tontin (rakennuspaikan) vahvistuttua.

6. TOTEUTTAMISAIKATAULU

Hanke rakennutetaan ja kilpailutetaan Turun kaupungin toimesta. Rakennus on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden **2019** aikana.

7. KUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS

7.1 Kustannukset

Tarkat toteutuskustannukset selviävät urakkakilpailutuksen jälkeen.

Muut perustamiskustannukset:

Irtaimiston sekä toiminnan kojeiden ja laitteiden hankintabudjetti on noin 10 000 euroa. Irtaimiston osuus on noin 5 000 euroa ja toiminnan kojeiden ja laitteiden osuus noin 5 000 euroa.

7.2 Kustannukset yhteensä ja niiden rahoitus

Perustamiskustannukset

Hankkeen perustamiskustannukset ovat kokonaisuudessaan seuraavat:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Rakennuskustannukset (alv 0 %) | 1 864 000 euroa |
| Irtaimisto | 5 000 euroa |
| Toiminnan kojeet ja laitteet | 5 000 euroa |
| | |
| Yhteensä | 1 874 000 euroa |

Haahtela indeksinä on käytetty Haahtelan ennustetta Turkuun $1/18 = 90$.

Laskelmassa on huomioitu mm. paalutus.

Toteutus kilpailutetaan Turun kaupungin toimesta ja aluepelastuslaitoksen hyväksymien suunnitelmien pohjalta.

Aluepelastuslaitos tekee Turun kaupungin kanssa 20 vuoden kiinteän vuokrasopimuksen.

8. KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET

8.1 Rakennuksen ylläpitokustannukset

Käyttökustannukset jakautuvat vuokrasopimuksen mukaisesti. Alustava arvio käyttäjälle kohdistuvista vuokratilakustannuksesta on 12 397 €/kk eli 148 764 €/v.

Sisäisen vuokran laskelma:

Sisäisen vuokran laskelma - Kakserran paloasema

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistötoimiala / Leevi Luoto

20.3.2017

Tässä laskelmassa on kuvattu suunnitellun Kakserran paloaseman tuleva vuokrataso.

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Hankkeen tavoitehintaa | 1 864 000 € (alv 0%) |
| Kohteen vuokrattava laajuus | 539 huom2 |
| Pääomavuokra 7% | 20,17 €/m2/kk |
| Rakennusaikainen korko | 0,21 €/m2/kk (korkopääoman 9 087,00 € takaisinmaksu kahdeksassa vuodessa) |
| Hallinnointipalkkio | 0,33 €/m2/kk |
| Maanvuokra | 0,29 €/m2/kk |
| Hoitovuokra | 2,00 €/m2/kk |
| YHTEENSÄ | 23,00 €/m2/kk |
| | 12 397,00 €/kk |
| | 148 764,00 €/v |

Hoitovuokra sisältää kohteen lämmityksen, käytön ja huollon, ulko alueiden hoidon ja jätehuollon. Hoitovuokran taso on arvioitu verrokkohteiden kautta. Lopullinen perittävä hoitovuokra määräytyy kohteen käyttöönottovaiheessa solmittaviin palvelusopimuksiin perustuen.

Sisäinen vuokra ei sisällä siivousta. Oletuksena on, että kohteen loppukäyttäjä järjestää siivouksen kustannuksellaan.

Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset sähköstä, vedestä ja jätevedestä.