

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 Särämä, 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 + peräkärri	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 tavoitehinta	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.