



19.12.2013

Infraj/1

## 1

### Esitys kaupunginhallitukselle Koskelan varikkoalueen toteutuskilpailun järjestämisestä ja alueella säilytettävistä rakennuksista luopumisesta

Pöydälle 21.11.2013

HEL 2013-014452 T 02 08 00

#### Päätösehdotus

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että liikennelaitos -liikelaitos (HKL) oikeutettaisiin toteuttamaan Koskelan varikon kiinteistökehittämishanke seuraavasti:

HKL oikeutetaan järjestämään Koskelan varikkoalueen kehittämishanketta koskeva toteutuskilpailu noudattaen kilpailullista neuvottelumenettelyä esityslistan liitteenä 1 olevan hankekuvauksen pääperiaatteiden mukaisesti.

HKL oikeutetaan luovuttamaan järjestettävän toteutuskilpailun voittajalle Koskelan varikon nykyiset rakennukset ja alueet esityslistan liitteenä 3 olevan ko. aluetta kuuvavan selvityksen mukaisesti seuraavasti:

- Varikkoalueella olevat nykyiset A-, B- ja N- rakennukset puretaan pois ja tilalle rakennetaan uudet raitiovaunuvarikon tilat, joiden toiminta, laajuus ja taso on määritelty toteutuskilpailun asiakirjoissa.
- HKL luopuu varikon nykyisten C- ja D- rakennusten käytöstä ja rakennukset siirtyvät järjestettävän tontinluovutuskilpailun voittajalle kehittämishanketta varten.
- HKL määrittelee jatkovalmistelussa ja valitun toteuttajan kanssa käytävissä neuvotteluissa tarkemmin C- ja D- rakennuksista luopumisen periaatteet.

HKL oikeutetaan vuokraamaan käyttöönsä pitkäaikaisesti (40 vuodeksi) kilpailun voittajaksi valitun toteuttajan rakentamat uudet raitiovaunuvarikon tilat niin, että toteuttajan ilmoittama raitiovaunuvarikon tilojen vuokra on yksi kilpailun vertailuperusteista. Tässä vaiheessa on toteutuskilpailun hankekuvauksessa määritelty, että tarjousten vertailuperusteet olisivat seuraavat:

- Koskelan varikkoalueen toteuttamisesta kaupungille tulevat kustannukset ja tulot



- Uuden raitiovaunuvarikon tilojen ja alueiden pitkäaikaisesta (40 vuotta) vuokrauksesta HKL:lle aiheutuvat kustannukset
- Koskelan varikkoalueen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtuurinen ratkaisu
- Koskelan varikkoalueen energiatehokkuus

Lopullisesti edellä mainitut arviointi- ja vertailuperusteet täsmennetään kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä lähetettäessä tarjouskilpailuun osallistujille lopulliset tarjouspyynnöt.

HKL oikeutetaan määrittämään tarkemmin toteutuskilpailun periaatteet hankekuvauksessa olleiden lähtökohtien pohjalta asiaan liittyvän valmistelu- ja neuvotteluprosessin kestäessä yhteistyössä kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian kanssa.

#### Lähtökohdat

Tuleviin maankäyttöhankkeisiin liittyen Helsingin raitiotieliikennettä lisätään voimakkaasti seuraavan 20 vuoden aikana. Linjaston laajentamiseksi tarvitaan nykyistä enemmän raitiovaunuja. Näiden raitiovaunujen huoltoon, korjaukseen ja säilytykseen tarvitaan lisää tilaa.

HKL:llä on tällä hetkellä 129 liikennöitävää raitiovaunua. Käytössä olevien liikennevaunujen pituudet ovat 20, 24,4 ja 26,5 metriä. Lisäksi HKL:llä on 6 perinnevaunua sekä 12 ratatyökonetta radan huolto- ja kunnossapitoa varten. HKL:llä on nykyisin käytössään raitiovaunuvarikot Töölössä, Vallilassa ja Koskelassa. Töölön ja Koskelan varikoilla on liikennevaunujen säilytystä ja huoltotoimintaa. Vallilan varikolla sijaitsee raitiovaunujen korjaamo. Vaunupaikkamäärät jakautuvat varikoittain seuraavasti; Töölön varikolla on 36 vaunupaikkaa, Vallilan varikolla 20 paikkaa ja Koskelassa 91 paikkaa. Paikkalaskennassa on käytetty uuden vaunun pituutta, joka on 27,6 metriä. Varikoiden nykyinen säilytyskapasiteetti on loppunut. HKL:n, HSL:n ja kaupunkisuunnitteluviraston tämän hetken yhteinen näkemys on, että raitiovaunuverkoston laajentumisen jälkeen huipputunnin vaunutarve on 136 vaunua, jolloin kokonaisvaunumääräksi muodostuu 160 vaunua (käyttöaste 85 %). HKL:llä on jo käynnissä uusien raitiovaunujen hankinta.

HKL on teettänyt selvityksiä erilaisista vaihtoehdoista laajentaa nykyisiä Vallilan ja Koskelan varikoita. Varikkoselvityksiä on laadittu tiiviissä yhteistyössä kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Selvityksissä on kiinnitetty erityistä huomiota raitiovaunuvarikon toiminnallisuuteen, kokonaistaloudellisuuteen ja ympäristöön.



HKL on päätenyt yhdessä Kv:n ja Ksv:n kanssa ratkaisuun, jossa Koskelan nykyinen raitiovaunuvarikko rakennetaan kokonaan uudelleen ja samalla koko nykyisen Koskelan varikkoalueen maankäyttöä tehostetaan ja kehitetään. Varikkoalueelle kaavoitetaan tässä yhteydessä uutta asuin- ja toimitilarakentamista ja alueelle etsitään kaupungille kokonaistaloudellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti paras ratkaisu. Kehittämishankkeeseen sisältyvät myös kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas bussivarikkona toiminut kaarihalli sekä arkkitehti Woldemar Baeckmanin suunnittelema asuinrakennus, jotka tulee sovittaa yhteen lisärakentamisen ja uuden varikkorakennuksen sekä Annalan puiston ympäristön kanssa. HKL:llä on tarkoituksena keskittää kaikki Vallilan ja Koskelan varikkotoiminnot Koskelaan rakennettavalle uudelle varikolle. HKL saavuttaa synergiaetuja raitioliikenteen toimintojen keskittämällä kahdesta toimipisteestä yhteen.

Kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto voivat tulevaisuudessa kehittää ja hyödyntää Vallilan varikon aluetta HKL:n toiminnan siirtyessä Koskelaan.

#### Toteutuksen kuvaus

HKL järjestää Koskelan varikkoalueen kehittämistä koskevan toteutuskilpailun laaditun hankekuvauksen pääperiaatteiden mukaisesti. Kilpailualue käsittää Kustaa Vaasan tien, Koskelantien ja Valtimontien rajaaman alueen. Kilpailualueen tarkempi sijainti on esitetty esityslistan liitteessä 2.

HKL luovuttaa järjestettävän toteutuskilpailun voittajalle Koskelan varikon nykyiset, hankekuvauksessa erikseen määritellyt, rakennukset ja alueet. Varikkoalueella olevat nykyiset huonokuntoiset ja käyttöikänsä päähän tulleet A-, B- ja N- rakennukset puretaan pois ja tilalle rakennetaan uudet raitiovaunuvarikon tilat, joiden toiminta, laajuus ja taso on määritelty toteutuskilpailun asiakirjoissa. Lisäksi HKL luopuu varikon nykyisten C- ja D- rakennusten käytöstä ja rakennukset siirtyvät järjestettävän toteutuskilpailun voittajalle kehittämistä varten. HKL määrittelee toteuttajan valinnan neuvotteluissa tarkemmin C- ja D- rakennuksista luopumisen periaatteet.

Kilpailun voittajaksi valittu toteuttaja rakentaa uudet raitiovaunuvarikon tilat Koskelaan. HKL vuokraa uudet varikkotilat pitkäaikaisesti (40 vuotta). Toteuttajan ilmoittama raitiovaunuvarikon tilojen vuokran suuruus on, niin kuin edellä on selvitetty, yksi kilpailun arviointi- ja vertailuperuste.



Kiinteistövirasto vastaa Koskelan varikkoalueen toteuttamiseen tarvittavien maa-alueiden luovuttamisen periaatteista. Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii alueelle voittaneen ehdotuksen perusteella asemakaavamuutoksen. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt toteutuskilpailuun alueen asemakaavalliset lähtökohdat ja tavoitteet. Varikkoalueen maankäytön periaatteet on esitetty liitteessä 3.

Kilpailun tarkoituksena on löytää Koskelan varikkoalueelle kokonaistaloudellisesti kaupungin hankkeelle asettamat tavoitteet täyttävä toteuttamiskelpoinen ratkaisu niin, että kokonaistaloudellisuutta arvioitaessa otetaan huomioon myös esitettyjen ratkaisujen toiminnallisuus sekä kaupunkikuvalliset näkökohdat. Kaupunki tekee kokonaistaloudellisesti edullisimman toteutussopimusehdotuksen tehneen kanssa sopimuksen Koskelan varikkoalueen kokonaisvastuullisesta toteuttamisesta.

Koskelan varikkoalueen toteuttaja rakentaa laadittavan toteutussopimuksen ehtojen mukaisesti omalla riskillään toteuttamiensa asuin- ja toimitilarakennusten lisäksi HKL:n käyttöön uuden raitiovaunuvarikon, jonka toiminta, laajuus ja taso on määritelty hankesuunnitelmassa ja sen liitteissä.

Kilpailu järjestetään kilpailullisena neuvottelumenettelyinä. Kilpailun alussa kilpailuohjelman vaatimukset täyttäviä ehdokkaita pyydetään ilmoittautumaan kilpailuun ja esittämään alustava ideasuunnitelma keskuksen toteuttamisesta. Kaupunki valitsee kolme parasta ideasuunnitelmaa tehnyttä ehdokasta hankkeen toteuttamista koskeviin neuvotteluihin. Kaupungin nimeämä kilpailuryhmä neuvottelee erikseen kunkin kolmen ehdokkaan kanssa valmiiksi kaupungin tavoitteiden ja vaatimusten mukaisen Koskelan varikkoalueen kokonaisvaltaisen toteutusratkaisun ja sitä koskevan toteutussopimusehdotuksen. Toteutussopimusehdotus sisältää Koskelan varikkoalueen kaikki olennaiset toteutusehdot aikatauluineen.

Neuvottelujen päätteeksi kaupunki pyytää kultakin toteutuskelpoisen ehdotuksen tehneeltä ehdokkaalta tarjouksen ehdotuksen mukaisen Koskelan varikkoalueen toteuttamisesta. Ehdokas ilmoittaa tarjouksessaan toteuttavansa toteutussopimusehdotuksen mukaisesti keskuksen kaikkine yksityisine ja HKL:n varikon osineen. Tarjousten perusteella kaupunki valitsee Koskelan varikkoalueen toteuttajan hankekuvauksessa esitettyjen taloudellisten, kaupunkikuvallisten ja energiatehokkuuskriteerien perusteella. Kilpailun taloudelliseen puoleen vaikuttaa suuresti alueelle suunniteltu rakennusoikeuden



määrä ja HKL:lle tuleva raitiovaunuvarikon pitkäaikaisen vuokran suuruus.

Lopullinen päätös Koskelan varikkoalueen kehittämisen toteuttamisesta ja kilpailun voittajan valinnasta tehdään, kun toteutuskilpailun kautta saatu ratkaisu todetaan kaupunkikuvallisesti ja kokonaistaloudellisesti kaupungille edulliseksi. Kilpailun voittajan valinnasta tekee lopullisen päätöksen kaupunginvaltuusto HKL -liikelaitoksen johtokunnan esityksestä. Kaupungilla on oikeus olla hyväksymättä yhtäkään tarjousta.

Kilpailuttamisprosessi on tarkoitus käynnistää alkuvuonna 2014 niin, että voittajasta ja toteutussopimuksesta voitaisiin tehdä päätökset keväällä 2015. Kohteen toteutussuunnittelu suoritettaisiin vuoden 2015 aikana ja varikon toteuttaminen ajoittuisi vuosille 2016–2019. Lisäksi toteuttaja sitoutuisi rakentamaan koko varikkoalueen yhtäjaksoisesti valmiiksi mahdollisimman nopeasti. Edellytyksenä hankkeen toteuttamiselle edellä kaavaillun mukaisesti on, että toteuttamisen mahdollistama asemakaavamuutos tulee voimaan suunnitellulla tavalla.

HKL varautuu kilpailuttamisprosessin kestäessä tekemään tarpeelliset muutokset ja täsmennykset niin, että lopulliset tarjouskilpailun ehdot ja yksityiskohdat on valmisteltu siihen mennessä, kun kilpailullisen neuvottelumenettelyn mukainen lopullinen tarjouspyyntö lähetetään lopulliseen tarjouskilpailuun valituille yrityksille.

## Esittelijä

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos järjestää yhdessä kiinteistöviraston kanssa toteutuskilpailun Koskelan raitiovaunuvarikkoalueen suunnittelusta ja rakentamisesta. Hankintamenettelynä käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä. HKL pyrkii löytämään toteutuskilpailun avulla kaupungille uutta, rahoituksellista ja taloudellista ratkaisua Helsingin raitiotielinjaston laajentamiseen tarvittavien uusien raitiovaunujen säilytys- ja huoltotiloihin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto osallistuu asiantuntijana kilpailun valmisteluun ja arviointiin ja laatii alueelle voittaneen ehdotuksen perusteella asemakaavanmuutoksen. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 1.10.2013 varikkoalueen kilpailun asemakaavalliset lähtökohdat ja tavoitteet. Ksv:n laatiman maankäytön periaatteen mukaisesti varikkoalue tulee muodostamaan 5 korttelialuetta, joissa on varikon lisäksi asumista, toimitiloja ja puisto. Säilytettävään kaarihalliin ja uuden raitiovaunuvarikon kannelle voidaan suunnitella tilaa vievän



kaupan tiloja yhteensä enintään 30 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen muulle rakentamiselle ei ole määritelty tarkkoja arvoja rakennusten kerroskorkeuksille eikä kerrosaloille. Alueet tulee suunnitella tehokkaasti ja sovittaa olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen kaupunkikuvalliset, toiminnalliset ja toteuttamisen taloudelliset näkökohdat huomioon ottaen. Toteuttajaehdokkaiden laatimissa alueen ideasuunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomiota suunnitelmissa esitettyihin kerrosaloihin, joiden myyntiarvot kiinteistövirasto määrittelee. Lisäksi kiinteistövirasto tulee määrittelemään toteutuskilpailuun luovutettaviksi tulevien kortteleiden hinnoittelun perusteet. Kerrosalan ja maapohjan arvot muodostavat merkittävän osan koko varikkoalueen kehittämisen toteutuskilpailun taloudellisesta kannattavuudesta.

HKL on arvioinut Koskelan varikon nykyisten rakennusten ja alueiden luovuttamisesta mahdollisesti aiheutuvia kustannuksia ja taloudellisia hyötyjä.

Varikkoalueen toteutuskilpailun lähtökohtana on, että kilpailualue käsittää koko Kustaa Vaasan tien, Koskelantien ja Valtimontien rajaaman alueen. Alueella sijaitsee liikuntaviraston hallinnoima Annalan kenttä. Uuden raitiovaunuvarikon luonnossuunnitelman (hankekuvauksen liitteen) mukainen rakentaminen ei ole mahdollista ilman, että Annalan kentän toiminta lopetetaan ja alue siirtyy varikkoalueen kehittämiseen. Liikuntaviraston mukaan Annalan kentän toiminta on vajavaista, koska kentän koko, huoltorakennus ja autopaikat ovat puutteelliset. Liikuntavirasto ei näe estettä Annalan kentästä luopumisesta. HKL, Ksv ja Lv ovat laatineet yhdessä selvityksen Annalan kentän siirtämisestä tai kentän korvaamisesta. Korvaavan kentän rakentaminen lähialueelle osoittautui haasteelliseksi ja taloudellisesti arvokkaaksi. Selvityksen lopputuloksena oli ratkaisu, jossa Annalan kentän siirtämisen sijaan parannetaan Arabianrannassa sijaitsevaa liikuntaviraston kenttää. Arabianrannan kenttä muutetaan tekonurmikentäksi ja kentälle rakennetaan huoltorakennus sekä lähiliikuntapaikka. Näin korvaus liikuntavirastolle Annalan kentän lopettamisesta ja kentän käyttämisestä varikkoalueen kehittämiseen on arvoltaan noin 1 milj. euroa (alv 0 %).

Toteutuskilpailun lähtökohtana on, että HKL hankkii itse raitioliikenteen toiminnan varusteet. HKL:n hankinnat käsittävät varikkotoiminnan varusteita ja laitteita, rata- ja ratasähkötoita sekä varikon vaihteenohjausjärjestelmän. Hankinnat on määritelty tarkemmin hankekuvauksen liitteissä. HKL on arvioinut, että uuden varikkorakennuksen raitioliikenteen toiminnan varusteet ovat arvoltaan noin 46,0 milj. euroa. HKL voi määritellä toteuttajan valinnan



neuvotteluissa tarkemmin hankintarajat huomioiden toteuttajan kokemukset ja mahdollisuudet kyseisiin hankintoihin. HKL laatii erillisen hankesuunnitelman toiminnan varusteista ennen kuin tehdään lopullinen päätös Koskelan varikkoalueen kehittämisen toteuttamista ja kilpailun voittajan valinnasta.

Koko varikkoalueen toteutuksen lähtökohtana on, että raitiovaunuvarikon toiminta säilyy Koskelassa koko rakentamisen ajan. Uuden raitiovaunuvarikon ja varikkoalueen muun rakentamisen vaiheistus on tärkeä osatekijä toteuttajaehdokkaiden ideasuunnitelmissa. Väistö- ja tilapäisjärjestelyiden kustannusarvio on noin 6,0 milj. euroa. HKL tarkistaa vielä jatkovalmisteluissa ja -neuvotteluissa rakentamisen mahdollisen vaiheistuksen, varikkotoiminnan väistötöiden ja niiden kustannus- ja rakennusaikavaikutukset. Vaihtoehtoissa huomioidaan kaupungille taloudellisin ratkaisu, jolla voidaan varmistaa raitioliikenteen toiminta rakentamisen aikana.

HKL:lle jäävät kustannukset toiminnan varusteista sekä väistö- ja tilapäisjärjestelyistä ovat yhteensä 52,0 milj. euroa.

Koskelan varikkoalueella sijaitsee HKL:n varikkotoiminnan lisäksi HKL raitioliikenteen ratakorjaamo- ja ratasähkötiloja. Ratasähkön toiminta käsittää raitioliikenteen ajojohtimien huolto- ja kunnostustöitä. Toiminta tarvitsee pääosin tiloja raskaille ajoneuvoille ja materiaalin varastoinnille. Ratakorjaamon toiminta sijoittuu nykyisin pääosin Koskelan varikon piha-alueelle. Ratakorjaamotyö on tilaa vievää toimintaa, joka käsittää mm. ratakiskojen säilytystä ja työstöä sekä ratapohjan maa- ja kiviaineksen säilytystä ja seulptoa. Ratakorjaamotoimintaa on myös yöaikana, jolloin suoritetaan vilkkaimmin liikennöityjen linjojen radankunnostustöitä. Ratakorjaamotyö on teollista ja kuljetustoimintaa, jonka sijoittaminen kantakaupungin alueelle, asumisen lähelle ei ole järkevää. Varikkoalueen toteutuskilpailun lähtökohtana on, että Koskelaan jää vain välttämätön, raitioliikenteen hätätilanteisiin tarvittava ja kiskoilla kulkeva ratakorjaamo- ja ratasähkötoiminta. Uuden raitiovaunuvarikon luonnossuunnitelmissa (hankekuvauksen liitteenä) on huomioitu tältä osin ratakorjaamo- ja ratasähkötilat. HKL on yhdessä Kv:n kanssa selvittänyt vaihtoehtoja uuden ratasähkö- ja ratakorjaamorakennuksen sijoittamisesta teollisuusalueelle. Uuden ratakorjaamon mahdolliseksi sijoituspaikaksi on ajateltu Roihupellon teollisuusaluetta, metrovarikon viereen. Raitio- ja metrolinjojen ratakorjaamoiden sijoittamisella lähekkäin voidaan saavuttaa synergiaetua. HKL on laatinut luonnokset uudesta ratakorjaamosta ja arvioinut sen rakentamisen kustannukseksi noin 22,0 milj. euroa (alv 0%). Uudessa ratakorjaamossa on huomioitu



ratakiskojen käsittely sisätiloissa, jolloin toiminta voi olla paremmin nykyistä tilannetta ympärivuotisempaa. HKL tarkastelee vielä ratakorjaamotoiminnan laajuutta ja laatii erillisen hankesuunnitelman mahdollisesta uudesta ratakorjaamosta ennen kuin tehdään lopullinen päätös Koskelan varikkoalueen kehittämisen toteuttamisesta ja kilpailun voittajan valinnasta.

Kun Koskelaan on rakennettu uusi raitiovaunuvarikko, HKL on luopunut Vallilan varikosta ja varikkotoiminta on keskitetty Koskelaan, tulee Koskelan varikolla olemaan noin 169 vaunupaikkaa. Töölön varikon vaunupaikkamäärä säilyy nykyisen 36 vaunupaikan mukaisena. HKL on arvioinut, että Koskelan 169 raitiovaunun varikko pystyy toimimaan nykyisen Kustaa Vaasan tien ja Hämeentien ajoyhteyden kautta ilman häiriötilannetta. HKL, HSL ja Ksv ovat yhdessä selvittäneet Koskelan varikolta mahdollista toista yhteyttä raitioverkkoon. Selvityksessä löytyi mahdollisuus liittyä varikolta raitiolinjan 1 päätepysäkin Pohjolanaukiolle Kunnalliskodintien ja Pohjolankadun kautta. Yhteyden rakentamisen kustannusarvio on 4,78 milj. euroa (alv 0 %). Koskelan varikkoalueen toteutuskilpailussa on huomioitu tilavaraus varayhteyden rakentamiselle. HKL arvioi vielä yhdessä HSL:n kanssa vararaidesyhteyden tarpeellisuutta huomioiden raitioliikenteen toimivuuden varmistaminen. Lisäksi HKL, HSL ja Ksv selvittävät yhdessä mahdollisen vararaiden käyttämistä normaaliin liikennöintiin. Ksv on kehittämässä Koskelan sairaala-alueita asuinalueeksi.

HKL luopuu Vallilan varikosta ja varikkotoiminta keskittyy Koskelaan, kun uusi varikko on rakennettu. HKL saavuttaa synergiaetuja raitioliikenteen toimintojen keskittämällä kahdesta toimipisteestä yhteen. Arvion mukaan henkilökuluissa säästetään noin 16 milj. euroa 30 vuoden aikana. Vallilasta vapautuvan varikkoalueen kiinteistön arvo on noin 10 milj. euroa. Arvio perustuu kiinteistön arvoon ja kiinteistön osittain purkamiseen ja sen rakennusoikeuden arvoon.

Koskelan varikkoalueen toteuttamisen yhteydessä HKL luopuu varikon nykyisistä rakennuksista ja alueista. Varikkoalueen nykyiset A-, B- ja N-rakennukset puretaan pois ja tilalle rakennetaan uusi raitiovaunuvarikko. Nykyiset A-, B- ja N- rakennukset ovat ikääntyneet ja varsin huonokuntoiset. Mikäli rakennukset joudutaan säilyttämään, rakennukset tarvitsisivat korjaustoimenpiteitä arviolta n. 7,2 milj. eurolla (alv 0 %) seuraavan kymmenen vuoden sisällä. Tämän lisäksi A- ja B-rakennukset eivät sovellu enää kaikilta osin uusien raitiovaunujen mittoihin ja painoihin. HKL luopuu myös varikon nykyisten C- ja D-rakennusten käytöstä ja rakennukset siirtyvät järjestettävän toteutuskilpailun voittajalle kehittämistä varten. HKL on selvittänyt vuonna 2007, että C- rakennuksen arvioitu arvo on 7,7 milj. euroa ja D-





19.12.2013

rakennuksen arvioitu arvo on 3,5 milj. euroa. HKL päivittää nämä arviot vielä jatkovalmistelussa. HKL hyödyntää C- ja D- rakennusten arvot uuden varikon hankinnassa.

Lopullinen päätös Koskelan varikkoalueen kehittämisen toteuttamisesta ja kilpailun voittajan valinnasta tehdään, kun toteutuskilpailun kautta saatu ratkaisu on todettu kaupunkikuvallisesti ja kokonaistaloudellisesti kaupungille edulliseksi. HKL, Ksv ja Kv laativat yhdessä tarjousten vertailut huomioiden mahdollisimman hyvin kaikki hankkeesta aiheutuvat kustannukset ja tulot. HKL arvioi myös omalta osaltaan uusien varikkotilojen vuokraamisesta aiheutuvat kustannukset ja nykyiset raitiovarikkokustannukset. HKL informoi asian valmistelun ja kilpailuttamisen etenemistä HSL:ää ja neuvottelee HSL:n kanssa varikkokustannuksista ennen lopullista päätöksentekoa.

HKL on varautunut Koskelan varikkoalueen kehittämisen toiminnan varusteisiin sekä väistö- ja tilapäisjärjestelyihin HKL:n johtokunnan 22.8.2013 hyväksymässä talousarvio- ja taloussuunnitelmaesityksessä seuraavasti vuosille 2014–2019:

- 2014: 0,5 milj. euroa
- 2015: 0,5 milj. euroa
- 2016: 3,0 milj. euroa
- 2017: 16,0 milj. euroa
- 2018: 16,0 milj. euroa
- 2019: 16,0 milj. euroa

Yhteensä 52,0 milj. euroa

HKL pitää yllä varasuunnitelmaa varikkokapasiteetin lisäämisestä, mikäli varikkoalueen toteutuskilpailulla ei päästä kaupungin asettamiin tavoitteisiin eikä toteuttajaa löydy. Varasuunnitelmana on Koskelan varikon vaiheittainen laajentaminen siten, että huonokuntoinen A-rakennus puretaan pois ja tilalle rakennetaan varikon laajennusosa, joka yhdistyy vanhaan säilytyshalliin, B- rakennukseen. Laajennusosa noudattaa pohjaratkaisultaan toteutuskilpailun varikkoluonnosta. Uusi raitiovaunuvarikko voidaan rakentaa vaiheittain saman toteutuskilpailun varikkoluonnospohjan mukaan, mutta silloin varikkorakennuksen päälle ei voida toteuttaa lisärakentamista.

Esittelijä

yksikön johtaja  
Juha Saarikoski

Lisätiedot

Timo Juolevi, rakennuttajapäällikkö, puhelin: 310 78481  
timo.juolevi(a)hel.fi



19.12.2013

Infraj/1

---

## Liitteet

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Liite 1 Koskelan varikko hankekuvaus.pdf |
| 2 | Liite 2 sijaintikartta.pdf               |
| 3 | Liite 3 alueen ilmakekuva.pdf            |
| 4 | Liite 4 maankäytön periaatteet.pdf       |

## Tiedoksi

Hankinta  
Talous  
Infrapalvelut  
Raitioliikenne