



KOSKELAN VARIKKOALUEEN TOTEUTUSKILPAILU

Hankekuvaus

13.11.2013



Sisällys

1 HANKKEEN TOTEUTUSMENETTELY	3
2 YLEISTÄ	4
2.1 Varikkoalue ja sen toteuttaminen	4
2.2 Koskelan varikkoalueelle asetetut tavoitteet	5
2.3 Tiivistelmä toteutuskilpailusta ja sen pääperiaatteista	5
3 LÄHTÖTIETOJA KOSKELAN VARIKKOALUEESTA	7
3.1 Koskelan varikkoalueen kaavoitusilanne	7
3.2 Liikenne ja pysäköinti	8
3.3 Maaperä ja maaperän pilaantuneisuus	8
3.4 Ympäristön häiriötekijät	9
3.5 Palvelut	9
3.6 Koskelan varikkoalueen tonttivaraukset	9
3.7 Koskelan varikkoalueen maanomistus	9
3.8 Koskelan varikkoalueen kunnallistekniikka	9
3.9 Kaupungin päätökset	9
4 KILPAILUN KUVAUS	10
4.1 Hankintamenettely	10
4.2 Kilpailun vaiheet	10
4.2.1 Hankintailmoitus	10
4.2.2 Osallistumishakemuksen jättäminen	10
4.2.3 Ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset	11
4.2.4 Ideasuunnitelman sisältö	15
4.2.5 Neuvotteluihin valittavat ehdokkaat	16
4.2.6 Neuvottelujen kulku	16
4.2.7 Neuvottelujen päättyminen	17
4.2.8 Tarjouspyyntö ja tarjous	17
4.2.9 Sopimuksen tekeminen	18
4.2.10 Kilpailun alustava aikataulu	19
5 KOSKELAN VARIKKOALUEEN KORTTELEIDEN MYYMINEN JA VUOKRAAMINEN	19
LIITTEET:	19



1 HANKKEEN TOTEUTUSMENETTELY

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) järjestää yhdessä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston (Kv) kanssa (jäljempänä molemmat yhdessä = kaupunki) toteutuskilpailun Koskelan raitiovaunuvarikkoalueen suunnittelusta ja rakentamisesta. Hankintamenettelynä käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä.

Kilpailualue käsittää Kustaa Vaasan tien, Koskelantien ja Valtimon tien rajaaman alueen. Kilpailualueen sijainti on esitetty liitteessä x. Kaupungilla on kuitenkin oikeus kilpailun aikana supistaa, laajentaa ja/tai täsmentää kilpailualueita ja HKL:n käyttöön tulevan raitiovaunuvarikon lähtötietoja ja hankintarajoja.

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto (Ksv) osallistuu asiantuntijana kilpailun valmisteluun ja arviointiin ja laatii alueelle voittaneen ehdotuksen perusteella asemakaavanmuutoksen. Kilpailualue sisältää varikko- ja toimitila-, asunto- sekä puistokortteleita.

Kilpailun tarkoituksena on löytää Koskelan varikkoalueelle kokonaistaloudellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti paras, kaupungin sille asettamat tavoitteet täyttävä toteutuskelpoinen ratkaisu.

Kaupunki tekee Koskelan varikkoalueen kehittäjäksi, rahoittajaksi, suunnittelijaksi ja rakentajaksi valittavan toteuttajan kanssa kokonaisvastuullisen sopimuksen yksityisistä ja HKL:n käyttöön tulevan varikkorakennuksen osista muodostuvan kokonaisuuden toteuttamisesta. Toteuttaja hankkii sopimuksen mukaisesti varikkoalueen yksityisten osien toteuttamiseen tarvittavat tontit ja alueet sekä toteuttaa alueet valmiiksi. Lisäksi toteuttaja hankkii sopimuksen mukaisesti HKL:n raitiovaunuvarikon toteuttamiseen tarvittavan tontin sekä toteuttaa varikkorakennuksen käyttökuntoon. HKL tekee toteuttajan kanssa pitkäaikaisen (40 vuodeksi) vuokrasopimuksen raitiovaunuvarikon käyttöön tulevista tiloista ja alueista ja maksaa niistä toteuttajalle vuokrasopimuksessa sovittavan vuokran.

Toteuttaja vastaa koko varikkoalueen toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista ja ratkaisusta lukuun ottamatta HKL:n käyttöön toteutettavia varikkotiloja ja alueita, joiden toiminta, laajuus ja taso on määritelty tämän hankekuvauksen liitteissä. Toteuttaja vastaa kuitenkin siitä, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus ja koko alueen menestymiselle luodaan parhaat mahdolliset edellytykset. Toteuttaja sitoutuu alueeseen ja sen kehittämiseen ja toteuttamiseen pitkällä tähtäyksellä.



Kilpailussa ei makseta palkkioita.

2 YLEISTÄ

2.1 Varikkoalue ja sen toteuttaminen

Koskelan varikkoalueen sijainti on esitetty liitteessä x. Alueen maapinta-ala on noin x m². Helsingin kaupunki omistaa koko kilpailualueen. HKL hallinnoi ja käyttää nykyistä raitiovaunuvarikon aluetta ja sen rakennuksia. Varikkoalueen itäpuolella sijaitsee Annalan puisto ja kenttä.

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa varikkoalueelle rakennusoikeutta voittaneen ehdotuksen perusteella huomioiden kaupunkikuvaliset, toiminnalliset ja toteuttamisen taloudelliset näkökohdat.

Ksv on määritellyt asemakaavalliset lähtökohdat ja tavoitteet varikkoalueen toteutuskilpailulle. Varikkoalueen maankäytön periaatteet on esitetty liitteessä x. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt alueen asemakaavalliset lähtökohdat ja tavoitteet. Varikkoalueen maankäytön periaatteen mukaisesti Kustaa Vaasan tien, Koskelantien ja Valtimontien rajaaman alueen muodostaa 5 korttelialuetta.

Alueet 1 ja 2 suunnitellaan varikko- ja toimitilakorttelialueeksi (KTY). Alueella 1 sijaitsevat nykyiset raitiovaunuhallit puretaan ja korvataan uudella varikolla. Uusi varikkorakennus suunnitellaan Kustaa Vaasan tien varrelle ja ulkoiselta ilmeeltään julkisen rakennuksen edellyttämällä vaatimustasolla. Sen 500 metriä pitkä ja 12 metriä korkea katujulkisivu on kaupunkikuvassa merkittävä suunnittelutehtävä. Varikon ja toimitilojen tulee yhdessä muodostaa näytävä, ympäröivää kaupunkirakennetta täydentävä kokonaisuus. Hallin kannen päälle suunniteltavat rakennukset suunnitellaan asteittain korottuvasti Valtimontieltä hallin koillispäättyyn. Varikkorakennuksen päälle tulevan lisärakentamisen suunnittelussa on syytä huomioida, että varikon 1.krs:n pohjapiirustus ja ratageometria määrittelevät rakennuksen kantavien rakenteiden paikat. Lisärakentamisen suunnittelun yhteydessä on huomioitava myös varikon tekniikan yms. vaatimat varaukset. Lisärakentaminen on voitava toteuttaa uuden varikkorakennuksen katolle siten, että alapuolinen varikkotoiminta on turvallista ja esteetöntä koko rakentamisen ajan. Uusi varikkorakennus voidaan rakentaa pääosin nykyisen voimassaolevan asemakaavan mukaan.

Alueella 2 sijaitsee toteuttajalle siirtyvä vanha varikkorakennus, joka on kaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Toteuttaja



vastaa rakennuksen kehittämisestä ja koko varikkoalueen toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista. Alueilla 1 ja 2 voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan tiloja yhteensä enintään 30 000 k-m².

Koskelantien ja Valtimontien varrelle liitekartan x mukaisille alueille 3 ja 4 suunnitellaan asuinrakentamista siten, että ne muodostavat luontevan jatkos Koskelantien varren asuntokortteleille, joihin kuuluvat olennaisina osina Olympiakylän ja Kisakylän asuntoalueet. Korttelialueen kokonaisuudesta rakentuu kantakaupunkiin saapumista ilmentävä kaupunkinäköymä.

Asuinkortteleiden ja osittain puiston alle (alue 5) suunnitellaan maanalaisia pysäköintitiloja säilyttäen puuston ja puiston pääosin maanvaraisena. Alueella 5 sijaitsee toteuttajalle siirtyvä vanha asuinrakennus, joka katsotaan rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja suojeltavaksi rakennukseksi. Toteuttaja vastaa rakennuksen kehittämisestä.

Kaupunki arvioi, että varikkoalueen ja uuden asunto- ja toimitila-alueen suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan vuosina 2015 – 2022, kuitenkin niin, että raitiovaunuvarikko on kaikilta osin valmis vuonna 2019.

2.2 Koskelan varikkoalueelle asetetut tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on, että Koskelan varikon alueesta rakentuu kantakaupunkiin liittyvä, mielenkiintoinen, toimiva ja toteutuskelpoinen kokonaisuus, jossa raitiovaunuvarikon lisäksi on asumista, toimitiloja ja puisto.

2.3 Tiivistelmä toteutuskilpailusta ja sen pääperiaatteista

Koskelan varikkoalueen kilpailun pääperiaatteet ovat seuraavat:

- Toteuttaja rakentaa asunnot ja toimitilat sopimuksen mukaisesti hankituille kortteille.
- Toteuttaja sitoutuu rakentamaan HKL:lle uuden raitiovaunuvarikon (varikon toiminta, laajuus ja taso on esitetty liiteasiakirjoissa) ja vuokraamaan HKL:lle pitkäaikaisesti (40 vuodeksi) raitiovaunuvarikon tilat ja alueet.
- Toteuttaja sitoutuu purkamaan alueelta poistettavat rakennukset huomioiden varikon toiminnan ja rakentamisen vaiheistuksen (rakennusten haitta-ainekartoitukset liitteenä).



- Toteuttaja vastaa alueella säilytettävien rakennusten kehittämisestä siten, että ne muodostavat luontevan ja toimivan kokonaisuuden yhdessä muun rakentamisen kanssa (rakennusten kunnotutkimukset ja haitta-ainekartoitukset liitteenä).
- Toteuttaja sitoutuu alueeseen ja sen kehittämiseen ja toteuttamiseen pitkällä tähtäimellä.
- Toteuttaja vastaa alueen toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista ja kokonaisratkaisusta niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus ja koko alueen menestymiselle luodaan parhaat mahdolliset edellytykset.
- Toteuttaja suunnittelee ja toteuttaa alueen huolellisesti ja korkeatasoisesti (lähtökohtana mallialue? laatutaso).
- Toteuttaja suunnittelee HKL:n raitiovaunuvarikon rakentamiseen tarvittavat suunnitelmat, joiden tulee pohjautua tähän hankekuvaukseen ja tämän hankekuvauksen liitteenä olevaan aineistoon.
- Toteuttaja ottaa alueen rakentamisessa huomioon raitiovaunuvarikon toimintaedellytykset ja huomioi, että varikkotoiminnan on säilyttävä alueella keskeytyksettä koko rakentamisen ajan.
- Toteuttaja rakentaa alueen vaiheittain valmiiksi mahdollisimman nopeasti ja tavoitteena on toteuttaa se yhtäjaksoisesti.

Koskelan varikkoalueesta järjestettävä toteutuskilpailu toteutetaan seuraavasti:

- Kaupunki valitsee kilpailuun ilmoittautuneiden ja vähimmäisvaatimukset täyttävien ehdokkaiden laatimien ideasuunnitelmien perusteella kolme neuvottelukumppania neuvotteluihin. Ideasuunnitelma käsittää koko kilpailualueen yksityisine ja HKL:n varikon osineen.
- Kaupunki neuvottelee kunkin neuvottelukumppanin kanssa erikseen alueen toteutusvaihtoehdosta ja sen sopimusehdoista. Neuvottelut koskevat vain kunkin neuvottelukumppanin omaa ideasuunnitelmaa ja sen kehittämistä. Luovutettavien alueiden myyntihinnat ovat kuitenkin kiinteät siten kuin ne on jäljempänä ilmoitettu.
- Kaupunki pyytää neuvottelujen päätyttyä tarjouksen kultakin toteutuskelpoisen vaihtoehdon ja sopimusehdotuksen tehneeltä neuvottelukumppanilta.



- Kaupunki valitsee kilpailun voittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen tarjoajan.
- Kaupunki allekirjoittaa tarjouskilpailun voittajan kanssa tarjouksen mukaisen toteutussopimuksen.
- Toteuttaja hankkii alueen toteuttamiseen tarvittavat korttelit ja rakennukset ja toteuttaa alueen valmiiksi.
- HKL ja toteuttaja solmivat vuokrasopimuksen raitiovaunuvarikon käyttöön vuokrattavista tiloista ja alueista.

3 LÄHTÖTIETOJA KOSKELAN VARIKKOALUEESTA

3.1 Koskelan varikkoalueen kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa ja 2. vaihemaakuntakaavassa alue on taajama-toimintojen aluetta.

Helsingin yleiskaavassa 2002 Koskelan varikkotontti on työpaikka-alueetta. Lisäksi alueelle saa rakentaa tiloja julkisten palvelujen, yhdyskuntateknisen huollon, virkistyksen ja liikenteen käyttöön. Annalan urheilukenttä ja sen ympäristö on yleiskaavassa kerrostalovaltaista asunto- ja toimitila-alueetta.

Helsingin yleiskaavassa 2002 ja maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus tunneloidulle Pasilanväylälle, jonka suuaukko on Koskelan varikon kohdalla Kustaa Vaasan tiellä. Tunneliväylän osa on suunniteltavan varikkorakennuksen alapuolella. Pasilanväylän yleissuunnitelma on vuodelta 1992. Väylän rakentamisesta ei ole tehty päätöstä.

Asemakaavassa vuodelta 1951 Koskelan varikkotontti 24/954/1 on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa liikennelaitoksen halleja ja huoltorakennuksia sekä asuntoja liikennelaitoksen henkilökuntaa varten. Osa Valtimontien puoleista aluetta on asemakaavassa puistoaluetta ja Annalan kenttä urheilualuetta.

Uusi varikkorakennus (kuvattu liiteasiakirjoissa) voidaan rakentaa pääosin nykyisen voimassaolevan asemakaavan mukaan.



3.2 Liikenne ja pysäköinti

Koskelan varikkoalue sijaitsee Kustaa Vaasan tien, Koskelantien ja Valtimontien rajaamassa kolmiossa. Koskelantie on katuluokituksestaan pääkatu, Kustaa Vaasan tie moottoriväylä ja Valtimontie tonttikatu. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa linja-autolla. Koskelantiellä varikon kohdalla kulkee neljä bussilinjaa ja korttelin eteläreunassa sijaitsee runkobussiliikenteen pysäkki, joka palvelee useita Helsingin sisäisiä että seudullisia bussilinjoja.

Raitiovaunuvarikon pääyhteytenä käytetään nykyistä Kustaa Vaasan tien linjaa. Raitiovaunut eivät toistaiseksi liikennöi alueelle halliliikennettä lukuun ottamatta.

Liikenne alueelle johdetaan Valtimontien ja Koskelantien kautta. Liikenne-ennuste vuodelle 2035 on Kustaa Vaasan tiellä 56 000, Koskelantiellä 38 000 ja Valtimontiellä noin 9 500 ajon./vrk.

Pysäköinti mitoitetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien ohjelukujen mukaisesti. Raitiovaunuvarikolle tulee järjestää Koskelan varikkoalueelta 150 autopaikkaa.

Suunnittelussa tulee huomioida, että Koskelan varikon alueelta on tarkoitus järjestää jalankulku- ja pyöräily-yhteys Kustaa Vaasan tien yli Annalan puistoalueelle.

Lisäksi suunnittelussa tulee varautua yleiskaavan mukaisen Pasilan väylän toteuttamiseen ja raitiovaunuliikenteen vararaitteeseen Kunnalliskodintien kautta Käpylän raideverkkoon.

Liikenteelliset lähtökohdat on esitetty liiteaineistossa.

3.3 Maaperä ja maaperän pilaantuneisuus

Alueen maaperän pintakerros on hiekkaa. Alueen itä/eteläpuolella täyttöhiekkakerroksen alapuolella on 4–5 metriä paksu savikerros. Saven alapuolella on tiiviistä moreenista muodostuneita kerroksia. Länsipuoleisella alueella on täyttökerroksen alapuolella kallio tai moreenikerros. Pohjavedenpinta vaihtelee tasovälillä + 8 ... +9.

Maaperä on tutkimuksissa todettu paikoin pilaantuneeksi etenkin öljy - ja hiilivedyillä. Öljyä on todettu myös alueen pohjavedessä. Purku- ja rakennustöiden yhteydessä pilaantuneita maa-aineksia joudutaan poistamaan. Toteuttaja / kaupunki? vastaa niiden kustannuksista.

Maaperän pilaantuneisuus ja rakennusten haitta-ainekartoitukset on esitetty liiteaineistossa.



3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asuntokorttelit suunnitellaan melu- ja ilmanlaatuselvitysten pohjalta tehtyjen asuinrakennusten sijoittelun, pohjakerrosten käyttötarkoituksen ja rakennusten seinä-, ikkuna- ja parvekerakenteiden ja pihaluokien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Katualueen varrelle sijoittuvien huoneistojen tulee olla läpitalon huoneistoja. Rakennusten ilmanvaihto tulee järjestää rakennusten kattotasolta. Laaditut selvitykset ovat liiteaineistossa.

Toteuttaja ottaa alueen suunnittelussa huomioon raitiovaunujen ja varikkotoimintojen aiheuttaman melun ja värähtelyn (akustinen ja värähtelytekniinen tarkastelu on esitetty liiteaineistossa).

3.5 Palvelut

Alueelle toteutettavat liiketilat sijoitetaan olemassa olevaan kaarihalliin ja raitiovaunuvarikon päälle Kustaa Vaasan tien varteen toteutettavaan uudisrakennukseen. Liiketilat parantavat myös lähialueiden palvelutarjontaa.

3.6 Koskelan varikkoalueen tonttivaraukset

Alueella ei ole tonttivarauksia.

3.7 Koskelan varikkoalueen maanomistus

Kilpailualue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

3.8 Koskelan varikkoalueen kunnallistekniikka

Suunnittelussa on huomioitava kilpailualueella oleva kunnallistekniikka sekä kilpailualueen toimintojen vaatima uusi kunnallistekniikka.

Kaikkien LVI-laitteiden ja materiaalien osalta kiinnitetään erityistä huomiota laitteiden pitkään elinkaareen, energiataloudellisuuteen ja vähäpäästöisyyteen.

3.9 Kaupungin päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 1.10.2013 päättänyt Koskelan varikon suunnittelukilpailun asemakaavalliset lähtökohdat ja tavoitteet.



Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta on xx.xx.2013 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle Koskelan varikkoalueen toteutuskilpailun järjestämistä sekä alueella säilytettävistä rakennuksista luopumisesta.

Kaupunginhallitus on xx.xx.2013 päättänyt...

Kaupunginvaltuusto on xx.xx.2014 päättänyt järjestää Koskelan varikkoalueesta toteutuskilpailun tämän hankekuvauksen pääperiaatteiden mukaisesti. Samassa yhteydessä kaupunginvaltuusto on vahvistanut kilpailualueella säilytettävien rakennusten ja alueella säilytettävistä rakennuksista ja kortteleista luopumisen.

4 KILPAILUN KUVAUS

4.1 Hankintamenettely

Koskelan varikkoalueen toteutuskilpailu järjestetään julkisena hankintana, koska kilpailun voittaja toteuttaa samassa yhteydessä alueelle HKL:n käyttöön vuokrattavan raitiovaunuvarikon. Hankintamenettelynä käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä ja toteuttajan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus.

Hankintamenettelyn ja neuvottelujen kaikki vaiheet käydään ja siihen liittyvät aineistot, kuten osallistumishakemukset, tarjoukset ja sopimukset, tulee laatia suomen kielellä.

4.2 Kilpailun vaiheet

4.2.1 Hankintailmoitus

HKL julkaisee hankintailmoituksen, jolla se pyytää halukkaita ehdokkaita ilmoittautumaan kilpailuun jättämällä osallistumishakemuksen hankintailmoituksen ja tämän hankekuvauksen mukaisesti.

4.2.2 Osallistumishakemuksen jättäminen

Ehdokkaat ilmoittavat osallistumishakemuksen jättämisellä kiinnostuksensa osallistua hankintaan. Osallistumishakemus tulee tehdä hankintailmoituksen liitteenä olevalla osallistumishakemuslomakkeella. Osallistumishakemuksen liitteenä tulee jättää hankekuvauksen kohdassa 4.2.3 sekä hankintailmoituksen liitteenä olevasta osallistumishakemuslomakkeesta ilmenevät ehdokkaan vähim-



mäisvaatimuksia koskevat tiedot ja selvitykset. Ehdokas suljetaan pois kilpailusta, jos tämä ei täytä ehdokkaan soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia.

Osallistumishakemus ja kaikki sen liitteet, ideasuunnitelman aineisto mukaan lukien, tulee toimittaa paperitulosteiden lisäksi sähköisessä muodossa CD-levyllä tai DVD-levyllä, joita ei voi tarjouksen jättämisen jälkeen muokata. Ideasuunnitelmaan liittyvä kuvamateriaali tulee toimittaa pdf-tiedostoina.

Osallistumishakemus liitteineen tulee jättää xx.xx.2014 klo 14.00 mennessä osoitteeseen:

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos
PL 1400
00099 Helsingin kaupunki
(Käyntiosoite: Toinen linja 7A)

Osallistumishakemuksen liitteenä on jätettävä myös alustava ratkaisuvaihtoehto Koskelan varikkoalueen toteutuksesta. Alustava ratkaisuvaihtoehto on ideatasoinen esitys eli ideasuunnitelma siitä, miten Koskelan varikkoalue tulisi ehdokkaan mielestä toteuttaa. Ideasuunnitelman sisältövaatimukset on esitetty luvussa 4.2.4.

Mahdolliset, osallistumishakemusta, sen liitteitä ja ideasuunnitelmaa koskevat, kysymykset ja tiedustelut tulee toimittaa viimeistään xx.xx.2013 sähköpostitse osoitteeseen timo.juolevi@hel.fi. Kysymyksiin tulee liittää yhteyshenkilön nimi ja sähköpostiosoite, johon vastaukset toimitetaan sekä postiosoite siltä varalta, että tietoja joudutaan lähettämään postitse.

Esitetyistä kysymyksistä ja niihin annetuista vastauksista laaditaan yhteenveto, joka lähetetään viimeistään xx.xx.2013 kaikille niille, jotka ovat toimittaneet pyydetyt yhteystiedot. Vastaukset ja niihin mahdollisesti liittyvä liitemateriaali pyritään toimittamaan sähköpostilla.

4.2.3 Ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset

Osallistumishakemuksen jättäneen ehdokkaan on täytettävä ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset.

Ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset ovat:

Vaatus 1

Ehdokkaalla (yrityksellä tai yritysryhmällä) on käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoituskelliset edellytykset, että se pystyy toteutta-



maan yhteistyökumppaneidensa kanssa Koskelan varikkoalueen useita satoja miljoonia euroja maksavan kohteen kaikkine yksityisine ja raitiovaunuvarikon osineen neuvoteltavan toteutussovituksen mukaisesti.

Tätä ominaisuutta arvioidaan ehdokkaan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen sekä ehdokkaan laatiman selvityksen perusteella.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- Ehdokkaan laatima selvitys, jonka tulee ainakin sisältää:
 - kuvaus ehdokkaasta
 - tiedot ehdokkaan omistuksista, taloudesta ja toiminnasta
 - ehdokkaan keskeiset tuloslaskelman ja taseen tunnusluvut
 - todennäköinen hankkeen rahoitusmalli (miten hankkeen rahoitus turvataan) sekä oman ja vieraan pääoman päälähteet.

- Ehdokasta koskevat vahvistetut tilinpäätösasiakirjat kolmelta edelliseltä tilikaudelta. Mikäli ehdokas ei voi toimittaa tilinpäätöstietoja, koska ehdokas on vasta aloittanut toimintansa, ehdokkaalla on mahdollisuus toimittaa selvitys vakavaraisuudestaan ja maksukykyystään muulla kaupungin hyväksymällä tavalla.

Lisäksi kaupunki voi tarkistaa ehdokkaan taloudelliset edellytykset ja luottotiedot yleisesti käytetyistä rekistereistä. Tämä ei kuitenkaan poista ehdokkaan velvollisuutta toimittaa edellä vaadittuja tietoja ja asiakirjoja.

Vaatus 2

Ehdokkaan (yrityksen tai yritysryhmän jokaisen yrityksen) tulee olla suorittanut veronsa, eläkemaksunsa ja muut lakisääteiset maksut tai ehdokkaalla tulee olla veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma tai muun maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma. Jos maksujen laiminlyöntiä on kuitenkin pidettävä vähäisenä, jää ehdokkaan sulkeminen kilpailun ulkopuolelle kaupungin harkintaan.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:



- Veroviranomaisen todistus maksetuista veroista ja sosiaaliturvamaksuista tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty.
- Työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty.

Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisten antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä. Tällainen yhteisö on esimerkiksi rakennusalalla toimiva tilaajavastuu.fi.

Mikäli ehdokkaaksi hakeutuu yritysryhmä, vaaditut tiedot tulee toimittaa kunkin yrityksen osalta.

Ulkomaisen ehdokkaan on toimitettava vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisterinotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla.

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia osallistumishakemuksen jättämispäivästä laskettuna.

Vaatus 3

Ehdokas (yritys tai yritysryhmän jokainen yritys) on rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, jos lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.

Selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- Kaupunki tarkistaa rekisteröitymisen yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä. Jos ehdokas ei ole rekisteröitynyt edellä mainittuihin rekistereihin, on tämän toimitettava kaupungin pyynnöstä ja esitettyssä määräajassa selvitys rekisteröimättömyyden perusteista.
- Lisäksi ehdokkaan on toimitettava pyynnöstä ja siinä esitettyssä määräajassa kaupungille ehdokasta koskeva kaupparekisteriote.

Ulkomaisen ehdokkaan on toimitettava pyynnöstä ja siinä esitettyssä määräajassa vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisteriotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla.



Mikäli ehdokkaaksi hakeutuu yritysryhmä, vaaditut tiedot tulee toimittaa kunkin yrityksen osalta.

Selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia osallistumishakemuksen jättämispäivästä laskettuna.

Selvitys rekisteröimättömyyden perusteista, jos ehdokas ei kuulu kauppaa-, ennakkoperintä-, työnantaja- tai arvonlisäverovelvollisten rekisteriin. Selvitys voi olla ehdokkaan itsensä laatima.

Vaatus 4

Ehdokas (yritys tai jokin yritysryhmän yritys tai ehdokkaan nimeämä yhteistyökumppani) on viimeisen kymmenen vuoden aikana toteuttanut ainakin yhden vaativan rakentamiskokonaisuuden.

Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- Ehdokkaan laatima selvitys, jonka tulee sisältää ainakin:
 - referenssiluettelo vaatimuksen mukaisista asuin- ja toimitilahankkeista tai muista vaativista rakennushankkeista aikataulu- ja laajuustietoineen sekä ehdokkaan rooli ja vastuut esitetyissä hankkeissa

Referenssitiedot on toimitettava liitteenä ? olevalla lomakkeella. Liitelomakemalli?

Vaatus 5

Ehdokkaalla (yrityksellä tai yritysryhmällä tai sen nimeämällä yhteistyökumppanilla) tulee olla käytettävissä hanketta varten riittävästi kokenutta henkilöstöä.

Ehdokkaan tulee nimetä seuraavat asiantuntijat ja toimittaa heidän referenssitietonsa osallistumishakemuksen yhteydessä:

- hankkeen johto (projektinjohtaja): koko hankkeen johtajalla tulee olla pitkäaikainen kokemus vaativien rakennushankkeiden menestyksekkästä johtamisesta
- suunnittelusta vastaavat henkilöt, joilla tulee olla pitkäaikainen kokemus oman vastuualueensa tehtävistä, ja joiden tulee olla ollut mukana vaativassa rakennushankkeessa vastaavassa tehtävässä
 - pääsuunnittelija / arkkitehtisuunnittelun johto



Osallistumishakemuksen yhteydessä toimitettavat selvitykset, joiden perusteella vaatimusta arvioidaan:

- Ehdokkaan laatima selvitys, jonka tulee ainakin sisältää:
 - vaatimuksessa 5 ilmoitettujen asiantuntijoiden henkilöreferenssit tämän hankkeen kannalta oleellisista referensseistä.
 - referensseissä tulee esittää aikaisempien hankkeiden laajuus, kuinka kauan henkilö on toiminut hankkeessa, hankkeen kokonaiskesto, henkilön vastuualue ja vastuut hankkeessa
 - henkilöiden koulutus ja mahdolliset pätevyydet

Referenssitiedot on toimitettava liitteenä ? olevalla lomakkeella. Lomakemalli?

4.2.4 Ideasuunnitelman sisältö

Koskelan varikkoalueen ideasuunnitelman tavoitteena on laatia kilpailualueelle toiminnallinen ja kaupallinen konsepti, jossa kuvataan alustavasti alueelle tulevien toimintojen sijainnit, sisältö ja luonne.

Ideasuunnitelmassa tulee esittää Koskelan varikkoalueen kokonaiskonseptin kannalta oleellinen ja havainnollinen materiaali A3-koossa. Ideasuunnitelman tulee sisältää ytimekäs kirjallinen kuvaus alueen kokonaiskonseptista ja kaupallisesta konseptista. Ideasuunnitelmassa tulee esittää riittävät tiedot asemakaavamuutostarpeista. Alueelle laaditaan asemakaavan muutos kilpailun tuloksen perusteella.

Ideasuunnitelman tulee sisältää pituus- ja poikkitaileikkaukset, julkisivukaaviot ja varjostettu asemapiirros, jossa on esitetty myös naapurusto ja liikenneyhteydet. Lisäksi ideasuunnitelman tulee sisältää laajuuslaskelmat.

Ideasuunnitelman tulee täyttää liiteasiakirjoissa esitetyt HKL:n käyttöön tulevan varikkorakennuksen ja alueen toteuttamiselle asettamat vaatimukset mukaan lukien varikon toimintaedellytykset hankkeen aikana ja 40 vuoden vuokra-aikana. Mikäli ideasuunnitelma on ristiriidassa näiden vaatimusten kanssa, tullaan ehdokas hylkäämään.

Jos ehdokkaan mielestä jokin osa ideasuunnitelmasta sisältää liikesalaisuuksia, ehdokkaan on yksilöitävä nämä osallistumishakemuksessaan. Kaupunki harkitsee, ovatko liikesalaisuuksiksi esitetyt asiat lain mukaan salassa pidettäviä.



4.2.5 Neuvotteluihin valittavat ehdokkaat

Ehdokkaiden valinta tapahtuu ideasuunnitelman perusteella. Kaupunki valitsee neuvotteluihin kolme parhaan ideasuunnitelman tehnyttä vähimmäisvaatimukset täyttävää ehdokasta. Ideasuunnitelman vertailuperusteena ovat ideasuunnitelmassa esitetty kaupallinen ja toiminnallinen konsepti, ideasuunnitelman kehityskelpoisuus sekä kaupunkikuvallinen ja kaupunkirakenteellinen ratkaisu.

Arvioinnissa tarkastellaan erityisesti kaupungin asettamiin tavoitteisiin, ideasuunnitelman kehityskelpoisuutta sekä alueelle esitetyn rakennusoikeuden tehokkuutta. Ratkaisun pääominaisuuksia, konseptin sisältöä sekä kaupunkirakenteellisia ja kaupunkikuvallisia ansioita painotetaan selvästi osaratkaisuja ja yksityiskohtia enemmän.

Yksi oleellinen arviointiperuste on HKL:n pitkäaikaisen vuokrasopimuksen arvioitu vuokra.

Kaupunki ilmoittaa kirjallisesti kaikille osallistumishakemuksen tehneille neuvotteluihin valitut ehdokkaat perusteluineen.

4.2.6 Neuvottelujen kulku

Kaupunki kutsuu valitut ehdokkaat neuvotteluihin. Neuvottelujen aluksi kaupunki toimittaa neuvotteluun valituille (myöhemmin neuvottelukumppani) suunnittelun lähtötiedoiksi tarkemmat tekniset ja muut tarvittavat tiedot, joita ei ole toimitettu aiemmin. Tietoja voidaan täydentää myös neuvottelujen kuluessa.

Kaupunki neuvottelee erikseen kunkin neuvottelukumppanin kanssa. Kaupunki ei paljasta neuvottelujen aikana muille toisen neuvottelukumppanin esittämiä ratkaisuja eikä neuvotteluissa annettua luottamuksellista tietoa ilman tämän suostumusta.

Neuvottelujen tavoitteena on saada aikaan sellaiset ratkaisuvaihtoehdot, jotka täyttävät kaupungin Koskelan varikkoalueelle asettamat vaatimukset. Neuvottelun loppuun mennessä laaditaan rakennuksista luonnostasoiset suunnitelmat (=L1-taso). Mikäli suunnitelmaratkaisut vaikuttavat yleisten alueiden suunnitelmiin, tulee muutokset esittää piirustuksissa.

Neuvottelukumppani laatii neuvottelujen perusteella ja niiden kuluessa ratkaisuvaihtoehtonsa toteuttamista koskevan sopimusehdotuksen.

Neuvottelujen lähtökohta on tämä hankekuvaus liitteineen ja neuvottelukumppanin laatima ideasuunnitelma. Neuvottelukumppani saa neuvottelujen alussa esittää oman käsityksensä Koskelan va-



rikkoalueen toteuttamisesta, asemakaavamuutostarpeista ja muista neuvoteltavista asioista, jotka voivat koskea myös ideasuunnitelmavaihetta sitovia vaatimuksia.

Neuvottelut voivat koskea kaikkia Koskelan varikkoalueen toteuttamiseen liittyviä ratkaisuja ja ehtoja. Luovutettavien kortteleiden ja alueiden myynti-/vuokraushinnat ovat kuitenkin sitovia myöhemmin luvussa 2 esitetyllä tavalla. Neuvottelukumppanin ideasuunnitelmaansa esittämiä asioita voidaan neuvottelujen aikana muuttaa ja kehittää huomattavastikin, mikäli näin saavutetaan parempi lopputulos.

Kaupungilla on oikeus neuvottelujen aikana ilmoittaa Koskelan varikkoalueelle asettamiensa vaatimusten muuttamisesta ja/tai täsmentämisestä paremman lopputuloksen saavuttamiseksi. Kaupunki ilmoittaa tästä heti kaikille neuvottelukumppaneille.

Neuvottelut voivat koskea mm. seuraavia asiakokonaisuuksia:

- osapuolten tavoitteet (neuvottelujen aloitus)
- suunnitteluratkaisut
 - kaupunkikuva ja kaupunkirakenne
 - toiminnallisuus ja toiminnot
 - tekniset asiat
- sopimusasiat
 - toteutussopimus
 - raitiovaunuvarikon vuokrasopimus
- rakentaminen
 - vaiheet, aikataulut ja järjestelyt
 - HKL:n omat varikon toiminnan varusteet
 - raitiovaunuvarikon toiminnan turvaaminen
- alueen hallinnollinen ratkaisu.

4.2.7 Neuvottelujen päätyminen

Kaupunki päättää neuvottelut, kun se on valinnut ne ratkaisuvaihtoehdot ja niitä koskevat toteutussopimusehdotukset, joilla Koskelan varikkoalue voidaan toteuttaa, ja jotka täyttävät kaupungin Koskelan varikkoalueelle asettamat vaatimukset. Kaupunki ilmoittaa neuvottelujen päättymisestä neuvottelukumppaneille.

4.2.8 Tarjouspyyntö ja tarjous

Kaupunki pyytää kirjallisella tarjouspyynnöllä neuvottelujen päätyttyä kustakin valitsemastaan ratkaisuvaihtoehdosta ja sitä koskevasta toteutussopimusehdotuksesta sekä raitiovaunuvarikon vuokrasopimusehdotuksesta kirjallisen tarjouksen määräaikaan mennessä. Kukin tarjoaja antaa tarjouksensa omasta ratkaisuvaihtoehdos-



taan ja sitä koskevasta toteutus sopimusehdotuksesta sekä raitiovaunuvarikon vuokrasopimusehdotuksesta.

Toteuttajan valinta

Kaupunki tarkistaa ennen tarjousten arviointia saatujen tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden. Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset suljetaan tarjousvertailusta. Tarjouspyynnön mukaiset tarjoukset arvioidaan ilmoitettujen vertailuperusteiden mukaisesti.

Tarjoukset pisteytetään ja pisteytykset perustellaan. Kaupunki voi pyytää tarjouksista lausuntoa tai arviota kaupungin ulkopuolisilta riippumattomilta tahoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät kuitenkaan ole kaupunkia sitovia.

Kaupunki valitsee Koskelan varikkoalueen toteuttajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman, eli parhaat vertailupisteet saaneen, tarjouksen antaneen tarjoajan.

Tarjousten vertailuperusteet ja niiden painoarvot ovat seuraavat:

1) Koskelan varikkoalueen toteuttamisesta kaupungille tulevat kustannukset ja tulot (painoarvo 30 %)

2) Uuden raitiovaunuvarikon tilojen ja alueiden pitkäaikaisesta (40 vuotta) vuokrauksesta HKL:lle aiheutuvat kustannukset (painoarvo 30 %)

3) Koskelan varikkoalueen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtuurinen ratkaisu (painoarvo 30 %)

4) Koskelan varikkoalueen energiatehokkuus (painoarvo 10 %)

Vertailuperusteiden tarkempi sisältö ilmoitetaan neuvottelukutsun yhteydessä.

4.2.9 Sopimuksen tekeminen

Kaupunki allekirjoittaa valitsemansa kilpailun voittajan kanssa tämän tarjouksen mukaisen Koskelan varikkoalueen toteutussopimuksen edellyttäen, että valintapäätös on lainvoimainen ja kaupunginvaltuusto on lainvoimaisesti hyväksynyt kilpailun voittajan valinnan.

Lisäksi HKL allekirjoittaa kilpailun voittajan kanssa tämän tarjouksen mukaisen uuden raitiovaunuvarikon vuokrasopimuksen edellyttäen, että valintapäätös on lainvoimainen ja kaupunginvaltuusto on lainvoimaisesti hyväksynyt kilpailun voittajan valinnan ja myöntänyt määrärahat HKL:n omiin varikon toiminnan hankintoihin.



4.2.10 Kilpailun alustava aikataulu

Kilpailu on tarkoitus käynnistää tammikuussa 2014 ja toteuttajan valinta suoritetaan arviolta vuoden 2014 loppuun mennessä.

5 KOSKELAN VARIKKOALUEEN KORTTELEIDEN MYYMINEN JA VUOKRAAMINEN

(Kiinteistövirasto täydentää)

Liitteet:

erillisen asiakirjaluettelon mukaisesti