



28.01.2021

Asia/8

§ 20

Ruskeasuon raitiovaunu- ja bussivarikon hankesuunnitelma

HEL 2019-006531 T 10 06 00

Päätös

Liikenneliikelaitoksen johtokunta merkitsi tiedoksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) hallituksen päätöksen 15.12.2020, 209 §, koskien Ruskeasuon raitiovaunu- ja linja-autovarikon hankesuunnitelmaa ja HKL:n tältä pohjalta suorittaman valmistelun.

Johtokunta puolsi Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:n (Varikkokiinteistöyhtiö) laatiman hankesuunnitelman hyväksymistä koskien Ruskeasuon raitiovaunu- ja bussivarikkoa niin, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on 150,6 milj. euroa kustannustasossa huhtikuu 2020.

Johtokunta päätti, että liikenneliikelaitos (HKL) sitoutuu hankkeen myötä kasvaviin Varikkokiinteistöyhtiön rahoitus- ja ylläpitokustannuksiin, kun HSL on osaltaan sitoutunut varikkohankkeen HKL:n kustannuksiin sillä edellytyksellä, että varikkokokonaisuuden toteutuksessa otetaan huomioon raitioliikenteen monitoimijaympäristö tulevaisuudessa.

Käsittely

Esittelijän muutos: Päätösehdotuksen ensimmäinen kappale muutettiin muotoon:

Liikenneliikelaitoksen johtokunta merkitsi tiedoksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) hallituksen päätöksen 15.12.2020, 209 §, koskien Ruskeasuon raitiovaunu- ja linja-autovarikon hankesuunnitelmaa ja HKL:n tältä pohjalta suorittaman valmistelun.

Esittelijän muutos: Päätösehdotuksen toisesta kappaleesta poistettiin sana: edelleen.

Esittelijän muutos: Esittelijän perustelujen osuuteen Asian aikaisempi käsittely lisättiin uusi viimeinen kappale:

HSL:n hallituksen päätöksen jälkeen HKL on valmistellut asian uudelleen johtokunnan käsiteltäväksi.

Esteelliset: Ville Lehmuskoski, Karoliina Rajakallio, Arttu Kuukankorpi, Artturi Lähdetie (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

yksikön johtaja
Antti Nousiainen



28.01.2021

Asia/8

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, yksikön johtaja, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Liitteet

1 HSL:n hallituksen päätös 15.12.2020, 209 §

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, liikenneliikelaitoksen johtokunta

Päätösehdotus

Liikenneliikelaitoksen johtokunta merkitsee tiedoksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) hallituksen päätöksen 15.12.2020, 209 §, koskien Ruskeasuon raitiovaunu- ja linja-autovarikon hankesuunnitelmaa.

Johtokunta puoltaa edelleen Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:n (Varikkokiinteistöyhtiö) laatiman hankesuunnitelman hyväksymistä koskien Ruskeasuon raitiovaunu- ja bussivarikkoa niin, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on 150,6 milj. euroa kustannustasossa huhtikuu 2020.

Johtokunta päättää, että liikenneliikelaitos (HKL) sitoutuu hankkeen myötä kasvaviin Varikkokiinteistöyhtiön rahoitus- ja ylläpitokustannuksiin, kun HSL on osaltaan sitoutunut varikkohankkeen HKL:n kustannuksiin sillä edellytyksellä, että varikkokokonaisuuden toteutuksessa otetaan huomioon raitioliikenteen monitoimijaympäristö tulevaisuudessa.

Tiivistelmä

Varikkohankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta käytyjen neuvottelujen tuloksena saavutetun yhteisymmärryksen myötä HKL voi osaltaan päättää hankkeen puoltamisesta ja kustannuksiin sitoutumisesta.

Esittelijän perustelut

Ruskeasuon linja-autovarikon aluetta kehitetään rakentamalla alueelle raitiovaunuvarikko. Tuleva raitiovaunuvarikko on toinen Helsingin raitiotiejärjestelmän päävarikoista.

Hankkeen strategiasidonnaisuus

Helsingin kaupunkistrategiassa 2017-2021 (kaupunginvaltuusto 27.9.2017, 321 §) todetaan, että liikennejärjestelmän toimivuudesta huolehditaan liikenneinvestoinneilla ja että kestävien liikennemuotojen kulkumuoto-osuutta kasvatetaan. Hanke tukee näitä kaupunkistrate-



28.01.2021

Asia/8

gian tavoitteita kestäväen kasvun turvaamisesta ja on näin strategian mukainen.

Asian aikaisempi käsittely

Varikkokiinteistöyhtiön hallitus hyväksyi hankesuunnitelman kokouksessaan 8.5.2020 ja pyysi HKL:n johtokuntaa käsittelemään asiaa taroituksenmukaisessa laajuudessa. Lisäksi Varikkokiinteistöyhtiön hallitus esitti HKL:lle HSL:n hallituksen lausunnon pyytämistä varikon hankesuunnitelmasta.

Johtokunta puolsi 16.6.2020, 106 §, Varikkokiinteistöyhtiön laatiman hankesuunnitelman hyväksymistä koskien Ruskeasuon raitiovaunu- ja bussivarikkoa niin, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on 150,6 milj. euroa kustannustasossa huhtikuu 2020. Samalla johtokunta

- merkitsi tiedoksi, että varikkohanke tulee edellyttämään HKL:n investointeja Nauvontien ratayhteyteen sekä tuotantolaitteiden hankkimiseen
- pyysi HSL:n hallitusta antamaan 30.9.2020 mennessä lausunnon HSL:n sitoutumisesta bussi- ja raitiovaunuvarikon vuokratuoton takaamiseen HSL:n hallituksen 21.11.2017 tekemän periaatepäätöksen mukaisesti
- päätti, edellyttäen että HSL takaa varikon vuokratuoton, sitoutua hankkeen myötä kasvaviin Varikkokiinteistöyhtiön rahoitus- ja ylläpitokustannuksiin.

HKL ja HSL neuvottelivat hankkeen rahoituksesta syksyn 2020 aikana ja neuvotteluissa saavutetun yhteisymmärryksen pohjalta HSL:n hallitus käsitteli asiaa joulukuussa 2020.

HSL:n hallitus päätti 15.12.2020, 209 §, osaltaan varikkohankkeen hankesuunnitelmasta

- ilmoittaa HKL:lle Ruskeasuon raitiotievarikon olevan tarpeellinen tulevien raitioliikennehankkeiden kannalta;
- todeta toteutusratkaisun vastaavan HSL:n tarpeita kehittää alueen raitiotieliikennettä; sekä
- sitoutua HKL:n Ruskeasuon raitiovaunu- ja linja-autovarikon hankesuunnitelmassa esitettyihin kustannuksiin sillä edellytyksellä, että varikkokokonaisuuden toteutuksessa otetaan huomioon raitioliikenteen monitoimijaympäristö tulevaisuudessa.



28.01.2021

Asia/8

Hankesuunnitelma

Varikkohankkeen lähtökohtia, tavoitteita ja hankekokonaisuutta koskevia perusteita on täsmennetty johtokunnan 16.6.2020 tekemän päätöksen jälkeen seuraavasti.

Hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Ruskeasuon varikko on tällä hetkellä Helsingin suurin ja yksi pääkaupunkiseudun suurista bussiliikenteen päävarikoista. Varikolta liikennöidään yli 200 linja-auton liikennettä, joka vastaa noin viidesosaa koko seudun liikenteestä. Varikolla on 270 bussin säilytysalue, pesu- ja tankkausrakennus sekä korjaamorakennus, jossa on tilat 31 korjattavalle linja-autolle. Korjaamorakennuksen päällä on salibandyhalleja sekä bussiliikenteen toimistotiloja ja henkilöstöruokala.

Varikkokiinteistöyhtiö on HKL:n ja siten Helsingin kaupungin omistama keskinäinen kiinteistöyhtiö. HKL on vuokrannut varikon bussiliikenteen tilat Helsingin bussiliikenne Oy:lle ja liikuntatilat Helsingin kaupungin liikuntapalveluille.

Toteutettava raitiovaunuvarikko edistää Helsingin tavoitteita raitioliikenteen laajentamisesta ja mahdollistaa Helsingin yleiskaavan mukaisten pikaraitioteiden kaluston säilyttämisen ja kunnossapidon mm. Länsi-Helsingin raitioteiden osalta. Varikko sallii lisäksi Koskelan varikon kehittämissä aikaisemmat raitioliikenteen toimivuuden vaatimat väistöratkaisut.

Raitiovaunuvarikko mahdollistaa monipuolisesti tulevaisuudessa erityyppisten raitiovaunujen ylläpidon ja käytön. Varikko palvelee sijaintinsa puolesta myös kantakaupungin raitioliikennettä ja sen myötä tulevaisuudessa Töölön raitiovaunuvarikosta voidaan mahdollisesti luopua.

Raitiovaunuvarikon yhteyteen toteutettava bussivarikko varmistaa bussiliikenteen toimintaedellytykset kantakaupungin alueella. Bussivarikon varustaminen sähköbussien käyttöön edistää myös päästöttömien kulkumuotojen osuuden kasvattamista joukkoliikenteessä.

Hankekokonaisuus

Hanke sisältää myös nykyisen varikon bussien pysäköintialueen työnaikaisen väistötilan toteuttamisen sekä alueella sijaitsevan ajoneuvojen kaasutankkausaseman siirron. Bussien väistötilan toteuttamisesta Eteläisen Postinpuiston alueelle HKL on neuvotellut alueen maanomistajien kanssa. Kaasutankkausaseman siirto tultaneen toteuttamaan siten, että se sijoittuu osittain Staran Ruskeasuon tukikohdan alueelle, mikä edellyttää muutoksia tukikohdan järjestelyihin.



Hankkeen kustannukset ja rahoitus

Raitiovaunuvarikon arvioidut arvonlisäverottomat rakentamiskustannukset ovat yhteensä 146,1 milj. euroa.

Varikkokiinteistöyhtiö rahoittaa hankkeen lainarahoituksella, jonka rahoituskustannukset yhtiön omistaja maksaa rahoitusvastikkeella sekä käyttökustannukset hoitovastikkeella. Aiottu lainan takaisinmaksuaika on 25 vuotta. HKL on tällä hetkellä varikkokiinteistöyhtiön ainoa omistaja.

Em. vastikekustannukset jakautuvat HKL:lle seuraavalla periaatteella:

- 111,9 milj. euroa raitiovaunuvarikon kustannuksia, jotka katetaan raitioliikenteen liikennöintikorvauksella
- 34,4 milj. euroa raitiovarikon infrakustannuksia, jotka katetaan HSL:n infrasopimuksen periaatteiden mukaisesti

Hankkeen kustannusarvio on laadittu Talonrakennuksen kustannustietokirjan mukaisella rakennusosa-arviomenetelmällä Helsingin hintatasoon 4/2020. Käytetty Haahtela-indeksi on 103,0 rakennuskustannusindeksin ollessa 104,4 (2015 = 100). Talotekniikan kustannukset on huomioitu viitehankkeiden ja tavoitehintalaskelman hintatasoin.

Hankkeen rakentamisen kustannusarvio sisältää 15 % riskivaruksen sekä 5 % muita varauksia. Hankkeen kustannusarvio on auditoitu kolmannen osapuolen toimesta.

Hankkeen yhteydessä toteutettavien bussivarikon väistöratkaisujen ja kaasutankkausaseman siirron sekä niihin liittyvien muiden tarpeellisten muutostöiden arvonlisäverottomat kustannukset ovat arviolta yhteensä 4,5 milj. euroa. Yhteensä hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on siten 150,6 milj. euroa kustannustasossa 4/2020.

Hanke on Helsingissä tällä hetkellä raitiovaunuvarikkohankkeista kallein, mutta varikon kapasiteettiin verrattuna se on halvempi kuin toteutuksessa oleva Raide-Jokerin varikko tai suunnitteilla oleva Laajasalon raitiovaunuvarikko. Kun vertaillaan Ruskeasuon osalta pelkän raitiovaunuvarikon kustannuksia, on hanke vaunumetriä kohden kolmasosan halvempi Raide-Jokerin varikkoon verrattuna.

| | Laajasalon raitiovaunuvarikko (alustava) | Ruskeasuon raitiovaunu- ja bussivarikko | Raide-Jokerin raitiovaunuvarikko |
|----------------|--|---|----------------------------------|
| brm2 | 23.624 | 36.415 | 9.500 |
| vaunumetrit | 1.105 | 3.083 | 1.015 |
| kustannusarvio | 93.300.000 | 150.600.000 | 69.400.000 |



| | | | |
|-----------------|--------|--------|--------|
| eur / brm2 | 3.949 | 4.136 | 7.305 |
| eur/ vaunometri | 84.434 | 48.849 | 68.374 |

Muut kustannukset

Raitiovaunuvarikon toiminta edellyttää Nauvontien raideyhteyden rakentamista. HKL on varautunut toteuttamaan Nauvontien ratayhteyden yhdessä Mannerheimintien ja Korppaanmäentien katu- ja liikennejärjestelyjen kanssa. HKL valmistelee tätä hanketta yhdessä kaupunkiympäristön toimialan (KYMP) kanssa. Hankkeen alustava kustannusarvio on n. 7,8 milj. euroa. Hanke on varauduttu rahoittamaan kaupunginvaltuuston 9.12.2020 hyväksymän talousarvion 2021 10-vuotisen investiohjelman kohtaan 80301 Uudisrakentaminen ja perusparantaminen sekä muut investoinnit kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi sekä HKL:n investiohjelmiaan varattujen määrärahojen puitteissa.

Raitiovaunuvarikon toiminta edellyttää varikolle tehtäviä laiteinvestointeja. HKL varautuu varikolle tehtäviin kunnossapitolaiteiden kuten pyöräsorvin, imu- ja pesulaitteiston, vaunupesukoneen sekä nostimien hankkimiseen. Tämän hetken arvio näiden kustannuksista on noin 3,5 milj. euroa.

Näitä koskevat hankesuunnitelmat tuodaan päätettäväksi erikseen.

Linja-autovarikon tuotantolaitteiden, mm. pesulaitteen sekä sähköbussien latauslaitteiden hankinnasta vastaa bussioperaattori.

Laadittujen maaperätutkimusten perusteella tontilla on oletettavasti piilantuneita maita, joiden puhdistamisen kustannus kaupungille arvioidaan olevan 1,3 milj. euroa. Kaupunki on varautunut rahoittamaan nämä kustannukset talousarvioon 2021 sisältyvän 10-vuotisen investiohjelman kohtaan 80103 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi varattujen määrärahojen puitteissa.

Hankkeen rahoitus ja vaikutukset käyttötalouteen

Varikkokiinteistöyhtiö kattaa toimintansa kulut HKL:ltä perittävillä pääoma- sekä käyttömenovastikkeilla, jotka HKL:ssä jakaantuvat seuraavalla tavalla:

Hankkeen arvioitu liikennöintikorvauksella korvattava varikkovuokra on ensimmäisenä vuonna 8,86 milj. euroa ja 25. vuonna 6,56 milj. euroa.



Varikon infrakorvauksella korvattava osuus ensimmäisenä vuonna on 1,56 milj. euroa ja 25. vuonna 0,94 milj. euroa.

Ruskeasuon varikon kustannukset ovat suuremmat verrattuna nykyisten Töölön ja Koskelan varikkojen kustannuksiin. Vanhoilla varikoilla pääomakulut on pääosin jo maksettu ja toisaalta varikoille on kertynyt korjausvelkaa, sillä niiden osalta on varauduttu niiden käytöstä luopumiseen tai osittaiseen uudelleenrakentamiseen. Lisäksi on otettava huomioon, että raitioliikenteen laajentaminen ei ole mahdollista nykyisiltä varikoilta, vaan edellyttää joka tapauksessa investointeja varikkojen laajentamiseen.

Lopulliset vuokratasot tarkentuvat toteutuneiden kustannusten mukaisesti. HSL:n laskelmien mukaan hankkeen vaikutus matkalipun hintoihin on 2,3%.

Hankkeen toteutustapa

Hankkeen rakennusurakka toteutetaan KVR-urakkana, jossa urakoitsija vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta kokonaisvastuullisesti. Varikkokiinteistöyhtiö on valmistellut hankintaan tarvittavia lähtötietoja (mm. pohjatutkimukset) ja asiakirjoja kevään 2020 aikana. Hankinnasta järjestettiin alan toimijoiden kanssa markkinavuoropuhelu huhtikuussa 2020 ja hankintailmoitus julkaistiin toukokuussa 2020. Osallistumishakemukset markkinavuoropuhelun perusteella käynnistettyyn neuvottelumenettelyyn toimitti kuusi toimijaa, joista hankintailmoituksen mukaisesti neuvotteluihin valittiin viisi soveltuvinta. Syksyllä 2020 käytiin neuvottelumenettely tarjouspyynnön muodostamiseksi, jonka aikana kaksi tarjoajaa ovat vetäytyi menettelystä. Lopullinen tarjouspyyntö jätettiin 7.1.2021 ja tarjoukset toimijoilta odotetaan tarjoukset urakasta helmikuun 2021 aikana.

KVR-urakka sisältää maanrakennus- ja talotekniset työt, kiinteistötekniikan sekä raitiotien rata- ja ratasähkörakenteet ja tekniikan. Urakka ei sisällä raitiovarikon kunnossapidon laitehankintoja eikä sähköbussien latauslaitteita tai bussivarikon tuotantolaitteita.

Toteutusaikataulu

Hankkeen toteutus käynnistyy KVR-urakoitsijan valinnan jälkeen alkuvuodesta 2021. Hankkeen arvioitu suunnittelu- ja lupakäsittely valmistuu syksyllä 2021, jonka jälkeen rakennustyöt voidaan käynnistää. Rakennustyöt kestävät arviolta kaksi vuotta. Varikon arvioitu käyttöönotto tapahtuu vuoden 2024 alussa.

Riskit



Hankkeen rakentamisen kustannusriskit johtuvat tällä hetkellä suunnittelun epätarkkuudesta. Suunnittelun edetessä kustannuksia tarkistetaan rakennusosa-arviomenetelmällä, sillä tarkemmat suunnitteluratkaisut voivat vaikuttaa lopulliseen rakentamisen hintaan. Muita rakennuskustannuksiin vaikuttavia riskejä ovat mm. aloitusajankohta, rakennusaika, urakkamuoto, osaurakat, toimitusajat, kapasiteettiongelmat ja yleiset suhdannevaikutukset. Kaikilla näistä on vaikutus kohteen kokonaisurakkahintaan.

Muita hankkeen toteutuksen kustannus- ja aikatauluriskejä syntyy bussien väistötilan toteuttamisesta sekä kaasutankkausaseman siirrosta.

HKL on vuokrannut bussivarikon Helsingin bussiliikenne Oy:lle määräaikaisten sopimuksilla, jotka kattavat nykyisen bussivarikkotoiminnan kustannuksia. HSL on ilmaissut, että Ruskeasuolla toimivalle laajalle bussivarikolle on tarve ja että sen poistumisella olisi negatiivisia vaikutuksia bussiliikenteen operointikustannuksiin. HSL ei kuitenkaan näe, että Ruskeasuon bussivarikko toimisi HSL:n tilaajavarikkona, jonka kustannukset HSL sitoutuisi kattamaan. Helsingin kaupungin riskiksi sitten jää se, että mikäli bussivarikolle ei jossain vaiheessa varikon elinkaarta löydy bussioperaattoria vuokralaiseksi, tulee tiloille löytää vaihtoehtoinen käyttötarkoitus. Riski on suurimmillaan bussivarikkotoiminnan vaatimien pääomakustannusten suuruinen.

Vuorovaikutus ja viestintä

Varikkokiinteistöyhtiö on esitellyt hanketta ja sen etenemistä säännöllisesti viereisellä tontilla sijaitsevan Ruskeasuon siirtolapuutarhan yhdistykselle. HKL ja Varikkokiinteistöyhtiö pyrkivät minimoimaan varikosta ja sen rakentamisesta siirtolapuutarhalle aiheutuvat haitat.

Nauvontien katusuunnitelmien laatimisen ja ratayhteyden toteuttamisen yhteydessä HKL ja KYMP toimivat normaalien liikennehankkeiden vuorovaikutusmallien mukaisesti, jotta kohteen lähialueen toimijoiden mielipiteet otetaan huomioon.

Hankkeella ei ole toteuttamisen aikaisia vaikutuksia kaupunkiraideliikenteeseen ja vaikutukset busseilla toteutettavan joukkoliikenteen järjestämiseen pidetään mahdollisimman vähäisinä työnaikaisen väistötilan avulla. HKL on neuvotellut Helsingin Bussiliikenne Oy:n kanssa heidän järjestelyistään väistötilan toteuttamisen suhteen.

HKL on neuvotellut myös kaupungin rakentamislaitos Staran kanssa useaan otteeseen hankkeen vaikutuksista läheisen katukunnossapidon tukikohdan toimintaan.



28.01.2021

Asia/8

Hankkeen rakentamisaikaisesta viestinnästä vastaa HKL yhdessä valitun urakoitsijan kanssa.

Asian jatko

Johtokunnan käsittelyn jälkeen kaupungin konsernijaosto käsittelee Varikkokiinteistöyhtiön laatiman hankesuunnitelman hyväksymistä.

Varikkokiinteistöyhtiö tulee hankesuunnitelman hyväksynnän ja rahoituksen kilpailuttamisen jälkeen pyytämään kaupungilta lainatakausta rahoitukselle. Lainatakaus käsiteltäneen kaupunginvaltuustossa.

Bussivarikkotoiminnan väistöratkaisuja koskevista sopimusratkaisuista päätetään HKL:n toimivaltasäännösten puitteissa.

HKL:n johtokunnan käsiteltäväksi tulevat em. erilliset liittyvät hankkeet niiden suunnittelun edetessä.

Esittelijä

yksikön johtaja
Antti Nousiainen

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, yksikön johtaja, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Liitteet

1 HSL:n hallituksen päätös 15.12.2020, 209 §

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, liikenneliikelaitoksen johtokunta

Päätöshistoria

Liikenneliikelaitoksen johtokunta 16.06.2020 § 106

HEL 2019-006531 T 10 06 00

Päätös

Liikenneliikelaitoksen johtokunta päätti puoltaa Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:n (Varikkokiinteistöyhtiö) laatiman hankesuunnitelman hyväksymistä koskien Ruskeasuon raitiovaunu- ja bussivarikkoa niin, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on 150,6 milj. euroa kustannustasossa huhtikuu/2020.



28.01.2021

Asia/8

Johtokunta päätti lisäksi merkitä tiedoksi, että varikkohanke tulee edellyttämään HKL:n investointeja Nauvontien ratayhteyteen sekä tuotantolaitteiden hankkimiseen.

Johtokunta päätti pyytää Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymän (HSL) hallitusta antamaan 30.9.2020 mennessä lausunnon HSL:n sitoutumisesta bussi- ja raitiovaunuvarikon vuokratuoton takaamiseen HSL:n hallituksen 21.11.2017 tekemän periaatepäätöksen mukaisesti.

Lisäksi johtokunta päätti, edellyttäen että HSL takaa varikon vuokratuoton, sitoutua hankkeen myötä kasvaviin Varikkokiinteistöyhtiön rahoitus- ja ylläpitokustannuksiin.

14.05.2020 Pöydälle

13.06.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

yksikön johtaja
Artturi Lähdetie

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, yksikön johtaja, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi