



19.09.2019

Asia/6

## § 154 HKL:n toimitilamuutokset, hankesuunnitelma

HEL 2019-009165 T 10 06 00

### Päätös

Liikenneliikelaitoksen johtokunta päätti hyväksyä liikenneliikelaitoksen (HKL) toimitilamuutosten hankesuunnitelman siten, että hankkeen kokonaishinta yhteensä sisältäen suunnittelun, rakennustyöt ja hankkeeseen sisältyvät erillishankinnat sekä hankintojen aikaiset lisä- ja muutostyöt on 2,0 milj. euroa (alv 0 %).

#### Esittelijä

yksikön johtaja  
Artturi Lähdetie

#### Lisätiedot

Päivi Kontro, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 35160  
paivi.kontro(a)hel.fi

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, liikenneliikelaitoksen johtokunta

### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijän perustelut

Toimitilojen muutosprojekti tukee ja edesauttaa HKL:n kehittämistä ja asemaa Helsingin kaupunkiraideliikenteen tuottamisen ja muiden joukkoliikenteen infrastruktuurin palveluiden ja omistamisen tehokkaana ja luotettavana toimijana myös tulevaisuudessa.

#### Hankkeen strategiasidonnaisuus

Helsingin kaupunkistrategiassa 2017-2021 (kaupunginvaltuusto 27.9.2017, 321 §) todetaan, että kaupungin kiinteistöstrategian tavoitteina on mm. kiinteistökannan laadun parantaminen sekä tilatehokkuuden edistäminen. Päätösehdotus tukee näitä kaupunkistrategian tavoitteita ja on näin strategian mukainen.

Toimitilakustannusten vähentäminen palvelee myös HKL:n tavoiteohjelman mukaista kustannustavoitetta.

#### Hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet



HKL:n infrastruktuurin ja kaluston omistamisen ja kehittämisen, kunnossapidon suunnittelun sekä hallinnon toimintojen on sijoitettu tällä hetkellä lukuisiin tiloihin sekä kantakaupungin että itäisten kaupunginosien alueella. Sekä kaupungin kiinteistöstrategian että HKL:n oman varikkostrategian tavoitteita tukee em. toimintojen sijoittaminen jatkossa tarkoituksenmukaisemmin HKL:n olemassa oleville varikoille nykyaikaisiin ja tilatehokkaisiin toimitiloihin.

Merkittävä osa HKL:n hallinnon toiminnoista sijaitsee Hakaniemessä toimistotalossa, jonka tontista kaupunkiympäristön toimiala (KYMP) on järjestänyt suunnittelukilpailun ja joka tullaan purkamaan tapahtuvan kiinteistökehittämisen myötä vuoden 2020 aikana. Tämä edellyttää tähän rakennukseen sijoitettujen HKL:n toimintojen siirtymistä muihin tiloihin vuoden 2019 loppuun mennessä. Koska varikkostrategian mukaiset varikkojen kehittämistoimenpiteet eivät mahdollista liikelaitoksen tukitoimintojen kokonaisvaltaista sijoituspaikan muutosta tällä aikataululla, on HKL kartoittanut kattavasti mahdollisuuksia näiden toimintojen sijoituspaikalle siksi aikaa, kunnes varikkostrategian mukaiset tilaratkaisut saadaan toteutettua 2020-luvun loppupuoliskosta alkaen.

Keväällä 2019 toteutetun työympäristöselvityksen sekä KYMP:n kanssa yhteistyössä tehdyn mahdollisten toimitilaratkaisujen kartoittamisen myötä kokonaistaloudellisesti tarkoituksenmukaisimmaksi ja HKL:n toiminnan kannalta parhaaksi ratkaisuksi todettiin tarkastelun kohteena olleiden toimintojen sijoittaminen pääosin HKL:n käytössä oleville Vallilan raitiotievarikolle ja metrovarikolle. Toimitilojen toteuttaminen ehdotetun ratkaisun mukaisesti tuottaa HKL:lle arviolta noin 0,5 milj. euron säästöt vuosittain verrattuna vastaavan laajuisten tilojen vuokraamiseen markkinahinnoilla.

Vähentämällä toimipisteiden määrää yhdellä ja siirtämällä pääkonttori-toiminnot varikoille vähennetään toimistohenkilöiden tarvetta siirtyä työpäivän aikana toimipisteiden välillä. Lisäksi toimipisteiden vähentäminen lisää työpäivän aikana tapahtuvia työntekijöiden henkilökohtaisia spontaaneja kohtaamisia. HKL:n toimistohenkilökunnan työskentely aiempaa lähempänä operatiivista toimintaa edesauttaa myös HKL:n toiminnallisia tavoitteita.

Hankkeen tavoitteena on kehittää nykyisistä toimistotiloista nykyistä modernimpia monitoimisia tiloja, joissa erilaiset työntekeksen muodot ovat mahdollisia. Jokaisessa toimistossa on avoin työpistetila, vetäytymistiloja, projektitiloja, neuvottelutiloja sekä puhelinkoppeja.

#### Hankkeen toteuttaminen

Tehtyjen selvitysten mukaisesti hanke toteutetaan remontoimalla HKL:n Vallilan varikon sekä metrovarikon nykyisin toimisto- ja sosiaaliti-



loina olevat tilat nykyaikaisiksi tilatehokkaiksi monitoimitiloiksi. Lisäksi irtaimistosiirtoja ja kalustehankintoja tehdään muiden varikoiden ja Herttoniemen valvomon kohdalla väistötilojen ja toimivien tila- ja toimintokokonaisuuksien saavuttamiseksi.

Vallilan varikolla toteutetaan osana hanketta myös varikon henkilökunnan pukuhuone- ja sosiaalitilojen siirto varikon toiseen osaan.

Hankkeen toteuttamiseen ensimmäiset urakat on aloitettu kesällä 2019 ja hanke valmistuu pääosin loppuvuonna 2019. Viimeinen rakennusvaihe valmistuu maaliskuussa 2020.

Pääkonttoritilojen luopumisaikataulun ja hankkeen toteutusaikataulun ristikkäisestä haasteesta johtuen on mahdollista, että hankkeen aikana joitakin HKL:n toimintoja saatetaan sijoittaa lyhytaikaisiin väistötiloihin.

Hankkeella ei ole työnaikaisia vaikutuksia HKL:n ydintoimintoihin liikennetuotannossa, kunnossapidon toteuttamisessa tai joukkoliikennettä palvelevan omaisuuden hallinnassa. Hankkeen toteuttaminen aiheuttaa mahdollinen työn aikaista melua varikoilla ja aikataulurajoitteiden takia haasteita voi tulla riittävien väistötilojen löytämisessä.

#### Hankkeen rajaus

Hanke käsittää seuraavat toimitilamuutokset:

Vallilan varikon toimistotilat J1-J4, A2-A3, E2-E3 sekä pohjakerroksen sosiaalitilan muutokset.

Metrovarikko 2. kerros toimistotilat.

Herttoniemen valvomo 1. kerros toimistotilat.

Ruskeasuon varikon toimistotilat.

Tiloissa suunnitellaan ja toteutetaan toimistokäyttöön tarvittavat rakennustekniset työt sekä LVI- ja sähkötyöt.

Hanke sisältää tarvittavat käyttäjien muutot väistötiloihin.

Tilojen kalustamisesta laaditaan erillinen suunnitelma, jossa huomioidaan mahdollisuus hyödyntää nykyisiä kalusteita ja kalusteiden vuokrausmahdollisuus.

#### Hankkeen aikataulu

Hanke toteutetaan vaiheittain kohde kerrallaan. Hanke on alkanut kesäkuussa 2019 ja valmistuu vuoden 2019 aikana lukuun ottamatta Val-



lilan varikon tiloja E2 ja pohjakerroksen sosiaalitalat, jotka valmistuvat vuoden 2020 alkupuolella.

#### Hankkeen riskit

Toteutuksen merkittävimmät riskit liittyvät Vallilan varikon muutosten toteuttamiseen. Vallilan varikko on rakennettu useassa osassa ja vuosikymmenten aikana tehtyjen muutosten dokumentointi on ollut osin puutteellista. Tästä syystä tarkkoja suunnitelmia toteutuksesta ei pystytä laatimaan ennen rakenteiden purkamista. Tätä minimoidaan sillä, että rakennuttajakonsultti ja suunnittelija osallistuvat aktiivisesti rakennustöiden ohjaamiseen.

Luopuminen nykyisistä yhden hengen toimitiloista sekä yksittäisen työntekijän siirtyminen toiseen toimipisteeseen aiheuttaa riskin henkilöstön työtyytyväisyyden laskulle. Tämän hallitsemiseksi on perustettu erillinen projekti työskentelytapojen kehittämiseksi uusissa toimitiloissa.

#### Hankkeen ympäristövaikutukset

Hankkeen merkittävin ympäristöhyöty on luopuminen nykyisen pääkonttorin toimitiloista ja siten toimistotilojen energiakustannusten vähentyminen.

Vähentynyt liikkuminen varikoiden välillä pienentää liikkumisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia.

Hankkeen merkittävin ympäristökuormitus on rakennustöistä aiheutuva jäte sekä mahdollinen melu- ja pölyhaitta työmaan aikana.

#### Hankkeen kustannusten muodostuminen

HKL:n toimitilojen muutosten rakennusteknisen toteuttamisen ja suunniteltuun käyttöön kalustamisen kustannukset ovat enintään 1,4 milj. euroa hankesuunnitelman mukaisesti.

Hankkeen suunnitteluun ja rakennusurakoihin on käytetty elokuun 2019 loppuun mennessä yhteensä n. 0,4 milj. euroa. Hankkeeseen on HKL:n vuoden 2019 budjetissa varauduttu käyttämään enintään 2,0 milj. euroa.

Rakennusurakan ja rakennuttamispalkkioiden kuluja on arvioitu HKL:lle kohdistuvan n.1,4 milj. euroa vuosien 2019-2020 aikana.

Rakennusurakan töiden lisäksi hankkeessa käytetään n. 0,2 milj. euroa toimitilojen kalustamiseen, varustamiseen sekä irtaimistosiirtoihin liittyviin erillishankintoihin.



19.09.2019

Näiden lisäksi hankkeelle tulee suunnittelun ja projektin johdon kustannuksia n. 0,1 milj. euroa sekä n. 0,1 milj. euron hankevaraus.

#### Hankkeen vaikutukset käyttötalouteen

Hanke aiheuttaa 10 vuoden poistoajalla tasapoistoina 0,2 milj. euron vuotuisen lisäyksen poistokustannuksiin. Investoinnin rahoittamisesta aiheutuu noin 0,3 milj. euron korkokulut laina-aikana (korkokanta 3 % ja laina-aika 10 vuotta) eli vuositasolla korko on keskimäärin 0,03 milj. euroa.

HKL maksaa nykyisestä pääkonttorista (Toinen linja 7) vuokraa noin 0,4 milj. euroa vuodessa.

#### Esittelijä

yksikön johtaja  
Artturi Lähdetie

#### Lisätiedot

Päivi Kontro, kiinteistöpäällikkö, puhelin: 310 35160  
paivi.kontro(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, liikenneliikelaitoksen johtokunta