



08.03.2021

Asia/16

§ 31

Ruskeasuon Varikkokiinteistöt Oy:n ylimääräinen yhtiökokous

HEL 2021-002419 T 00 01 05

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto kehotti kaupungin yhtiökokousedustajaa Ruskeasuon Varikkokiinteistöt Oy:n ylimääräisen yhtiökokouksessa 18.3.2021 hyväksymään hallituksen päätösehdotuksen liitteiden mukaisesti.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kokouskutsu, kokous 18.3.2021
- 2 Kokouskutsu, kokous 18.3.2021, liite, hallituksen esitys
- 3 Kokouskutsu, kokous 18.3.2021, liite, esityslista
- 4 Kokouskutsu, kokous 18.3.2021, liite, hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Yhtiö

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Ruskeasuon Varikkokiinteistöt Oy

Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia vuokrasopimuksen nojalla hallita Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuon) korttelissa 740 tonttia nro 5 sekä omistaa ja hallita sillä olevia rakennuksia. Yhtiö toimii ympäristöasioissa vastuullisesti ja kestävästi.



kehityksen periaatteiden mukaisesti. Yhtiö pyrkii toiminnassaan tehokkaaseen ja ympäristöä säästävään energiankäyttöön

Kaupungin omistusosuus yhtiöstä on 100 %.

Yhtiön hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:n (Varikkokiinteistöyhtiö) hallitus esittää yhtiökokoukselle yhtiön laatiman hankesuunnitelman mukaisen Ruskeasuon raitiovaunu- ja bussivarikon toteuttamista siten, että hankkeen arvonnäköalaveroton enimmäishinta on 150,6 miljoonaa euroa kustannustasossa huhtikuu/2020 sekä hallituksen valtuuttamista:

- ottamaan hankkeelle kilpailuttamisen perusteella lainaa enintään 150 miljoonan euron määrästä
- hakemaan tarvittaessa lainalle kaupungin takausta Komission takaustiedonannon (Komission tiedonanto EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta valtioneuvoston päätöksinä 2008/C 155/02) mukaisilla ehdoilla
- laatimaan ja allekirjoittamaan hankkeen edellyttämät urakka- ja rahoitussopimukset.

Raitiovaunuvarikkohanke

Ruskeasuon bussivarikon aluetta kehitetään rakentamalla alueelle raitiovaunuvarikko. Raitiovaunuvarikko on toinen Helsingin raitiotiejärjestelmän päävarikoista.

Kaupunginhallitus hyväksyi 27.8.2018, § 520, Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen (HKL) laatiman raitiotievarikkojen kehittämissuunnitelman vuosille 2019–2035. Suunnitelman mukaan raitioliikenteen laajentamiseen varautumiseksi päävarikoina kehitetään Ruskeasuon ja Koskelan varikoita. HKL hallinnoi Varikkokiinteistöyhtiön tiloja.

Raitiovarikkojen kehittämissuunnitelman mukaan Ruskeasuon varikon alueelle tulee saada mahtumaan kahdessa kerroksessa 95–130 raitiovaunua ja 200–220 linja-autoa. Hanke tulee toteuttaa vuosina 2020–2023 ennen Koskelan varikon kehityshanketta, jotta raitioliikenteen toimintaedellytykset säilyvät riittävinä kaikissa tilanteissa. Varikon tulee olla valmis viimeistään ennen NRV2030 raitiovaunutoimitusten alkamista vuonna 2025. Varikkokiinteistöyhtiö laati raitiovaunuvarikkohankkeen alustavan yleissuunnitelman keväällä 2018 ja käynnisti sen pohjalta hankkeen hankesuunnittelun vuonna 2019.

Varikkokiinteistöyhtiön hallitus hyväksyi hankesuunnitelman kokouksessaan 8.5.2020 ja päätti pyytää HKL:n johtokuntaa käsittelemään asiaa tarkoituksenmukaisessa laajuudessa. Lisäksi Varikkokiinteistöyh-



tiön hallitus esitti HKL:lle HSL:n hallituksen lausunnon pyytämistä varikon hankesuunnitelmasta. HKL lähetti asiasta lausuntopyynnön HSL:lle toukokuussa 2020, jonka jälkeen HKL ja HSL neuvottelivat hankkeen rahoituksesta syksyn 2020 aikana. HSL:n hallitus antoi hankkeelle puoltavan lausunnonkokouksessaan 15.12.2020 ja sitoutui maksamaan kehityshankkeen kustannukset osana raitioliikenteen liikennöintikorvauksia. HKL:n johtokunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 28.1.2021. Johtokunta puoltaa osaltaan hankkeen hyväksymistä.

Hankkeen tavoitteet

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 kehittämisen aikaiset 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.

Hankkeessa Ruskeasuon bussivarikon tontille rakennetaan kehittämissuunnitelman mukainen raitiovaunuvarikko, jonka kattotasolle sijoitetaan bussivarikon toimintoja. Hankesuunnitelman mukaisesti raitiovaunuvarikko sisältää raitiovaunujen säilytyshallin, huolto-, tekniset- ja sosiaalityilat, henkilökunnan pysäköintipaikat, bussivarikkotoimintojen edellyttämät tilat sekä väestönsuojan.

Hankekokonaisuus

Varikon säilytyshallin kapasiteetti on 100 raitiovaunua, joista 70 on enintään 27,5 metrisiä Artic- tai vastaavia raitiovaunuja ja 30 enintään 34 metristä Artic XL- tai vastaavia raitiovaunuja. Raitiovaunuvarikolla on 6 vuorokausihuoltopaikkaa, 2 pesupaikkaa, 1 sorvipaikka, 6 korjaus- ja huoltopaikkaa, 2 nostinpaikkaa sekä yksi huoltovaunun säilytyspaikka.

Hankkeen laajuus on noin 37.400 m², josta raitiovaunuvarikon säilytys- ja huoltohallin osuus on noin 23.600 m².

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 maanomis-



tajien kanssa. Kaasutankkausaseman siirto tultaneen toteuttamaan siten, että se sijoittuu osittain Staran Ruskeasuon tukikohdan alueelle. Tämä edellyttää muutoksia tukikohdan järjestelyihin.

Hanke ei sisällä Nauvontielle toteutettavaa varikon tarvitsemaa katuyhteyttä, vaan sen toteuttaa HKL yhdessä kaupunkiympäristön toimialan (Kymp) kanssa. Hanke ei myöskään sisällä HKL:n omina hankintoinaan tekemiä varikon tuotantolaitteinvestointeja eikä bussivarikon tuotantolaitteita sekä sähköbussien latauslaitteita.

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. Helsingin kaupunki on tällä hetkellä varikkokiinteistöyhtiön ainoa omistaja.

Edellä mainitut vastikekustannukset jakautuvat HKL:lle seuraavalla periaatteella:

- 111,9 miljoonaa euroa raitiovaunuvarikon kustannuksia, jotka kateetaan raitioliikenteen liikennöintikorvauksella
- 34,4 miljoonaa 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 miljoonaa euroa. Yhteensä hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on siten 150,6 miljoonaa euroa kustannustasossa 4/2020.

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



Laadittujen maaperätutkimusten perusteella tontilla on oletettavasti pilaantuneita maita, joiden puhdistamisen kustannusten arvioidaan olevan 1,3 miljoonaa euroa.

Hankkeen rahoitus ja vaikutukset käyttötalouteen

Kiinteistöyhtiö rahoittaa hankkeen nostamalla rahoitusmarkkinoilta kilpailutetun lainan 25 vuoden takaisinmaksuajalla. Yhtiö hakee lainalle myöhemmin kaupungin lainatakausta.

Kiinteistöyhtiö kattaa toimintansa kulut HKL:ltä perittävillä pääoma- sekä käyttömenovastikkeilla, jotka HKL:ssä jakaantuvat seuraavasti:

- ensimmäisenä vuotena, jolloin yhtiön pääomakulut ovat suurimmillaan, hankkeen arvioitu HSL:n raitioliikenteen liikennöintikorvauksella korvattava raitiovarikon vuokra on 9,1 miljoonaa euroa. Bussivarikon markkinaehtoinen, arviokirjoihin perustuva vuosivuokra on 2,1 miljoonaa euroa. Varikon raitiotieinfran infrakorvauksella korvattava osuus ensimmäisenä vuonna 1,4 miljoonaa euroa. Lisäksi HKL perii varikolla olevista liikuntatiloista n. 0,6 miljoonaa euroa vuokraa Helsingin liikuntapalveluilta.
- 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%.

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 vetäytyi menettelystä. Lopullinen tarjouspyyntö jätettiin



08.03.2021

Asia/16

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 arviota kaksi vuotta. Varikon arvioitu käyttöönotto tapahtuu vuoden 2024 alussa.

Mikäli yhtiökokous hyväksyy hankkeen toteutuksen ja siihen liittyvät hallituksen valtuutukset, niin yhtiön hallitus käynnistää tarvittavat toimenpiteet hankkeen toteuttamiseksi. Välittömiä käynnistettäviä toimenpiteitä ovat:

- o konsernin limiittirahoituksen hakeminen KVR hankkeen kehitysvaiheen kustannusten rahoittamiseksi
- o kehityshankkeen rahoituksen kilpailuttamisen käynnistäminen kehityshankkeen urakan rahoittamiseksi
- o valtuuston lainatakauksen hakeminen rahoitussopimuksen laatimista varten.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kokouskutsu, kokous 18.3.2021
- 2 Kokouskutsu, kokous 18.3.2021, liite, hallituksen esitys
- 3 Kokouskutsu, kokous 18.3.2021, liite, esityslista
- 4 Kokouskutsu, kokous 18.3.2021, liite, hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



08.03.2021

Asia/16

Yhtiö

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566