



§ 308

Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyminen

HEL 2016-001761 T 10 01 01 01

Eesitys

A

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä YIT Rakennus Oy:n, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin välisen yhteistoimintasopimuksen Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Keski-Pasilan uusille asuin- ja toimitila-alueille (Keski-Pasilan keskus eli Tripla, Ratapihakorttelit ja Tornialue) toteutettavasta alueellisesta jätteen putkikeräysjärjestelmästä/jäteyhtiöstä sekä sen kustannusjakoa, rahoitusta ja hallinnon luovutusta koskevat pääperiaatteet, ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan allekirjoittamaan sopimuksen. Yhteistyösopimus ja sen liitteet ilmenevät liitteistä 1 ja 2.

Yhteistoimintasopimuksen allekirjoitus edellyttää, että YIT Rakennus Oy ja Senaatti-kiinteistöt hyväksyvät osaltaan po. sopimuksen ja siihen liittyvät periaatteet.

Kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään yhteistoimintasopimukseen tarpeellisia lisäyksiä, muutoksia ja tarkistuksia.

B

Taustana kohdalle A kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi:

1

YIT Rakennus Oy on kilpailuttanut Keski-Pasilan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän ja valinnut toimittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Marimatic Oy:n. Kilpailutukseen on sisällytetty optio liittää Triplan pohjoispuolinen Ratapihakortteleiden alue ja Triplan eteläpuoleinen Tornialue osaksi järjestelmää.

2

YIT Rakennus Oy on perustanut Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n (Y-tunnus 2719025-4, jäljempänä jäteyhtiö), joka on merkitty kaupparekisteriin 27.10.2015, ja joka tuottaa omakustannusperusteisia jätteen putkikeräyspalveluita osakkeenomistajilleen, sekä liitteenä 3 olevan jäteyhtiön yhtiöjärjestyksen.

C



Kaupunginhallitus päätti kehottaa kiinteistölautakuntaa huolehtimaan kaupungin omistuksessa olevien alueiden tai niistä muodostettavien tonttien osalta siitä, että Triplan, Ratapihakortteleiden ja Tornialueen tonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien tai niiden määräosien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus liittää rakennukset alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään, ryhtyä jäteyhtiön osakkeenomistajaksi, suorittaa osaltaan osakkeiden merkintähinnoilla järjestelmän investointikustannukset jäteyhtiölle ja tehdä tarvittavat sopimukset jäteyhtiön kanssa siten kuin jäteyhtiön, Senaatti-kiinteistöjen ja kaupungin kanssa erikseen sovitaan.

D

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa:

1

Kiinteistölautakunnan hyväksymään kohdan A mukaisen yhteistyösopimuksen edellyttämät jäteyhtiön osakkeiden merkintähintojen määräytymisperiaatteet sekä jäteyhtiön ja tonttien tai niiden määräosien vuokralaisten tai omistajien välillä tehtävät tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu- ja toteutussopimuksen, merkintäsopimuksen, käyttösopimuksen ja osakassopimuksen.

2

Kiinteistöviraston tonttiosaston esittämään jäteyhtiölle yhtiöjärjestykseen sekä jäteyhtiön järjestelmän toimittajan tai tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa tekemiin tai vastaisuudessa tehtäviin sopimuksiin tarpeellisia lisäyksiä, muutoksia ja tarkistuksia.

E

Kaupunginhallitus päätti varautua tarvittaessa esittämään, että kaupunginvaltuusto hyväksyy jäteyhtiölle Ratapihakortteleiden ja Tornialueen runkoverkon myöhempien osien toteuttamisen rahoittamiseen tarvittavan arviolta noin 1,3 miljoonan euron suuruisen kaupungin vakuuden.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteistoimintasopimus
- 2 Salassa pidettävä (HetiL 13 § ja JulKL 16 § 3 mom.)



04.04.2016

Kaj/3

3	Yhtiöjärjestys
4	Selvitys putkikeräysjärjestelmän toimintaperiaatteista
5	Kustannusarvio ja kustannusten jako, single-line
6	Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli
7	Merkintäsopimusmalli
8	Käyttösopimusmalli
9	Osakassopimusmalli
10	Perustelumuiotio

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

YIT Rakennus Oy

Senaatti-kiinteistöt

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Keski-Pasilan jätteidenkeräysjärjestelmä on suunniteltu järjestettäväksi jätteiden putkikeräykseen perustuvaksi. Senaatti-kiinteistöjen, kaupun-

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



gin, liikenneviraston ja YIT Rakennus Oy:n (=YIT) välillä 29.1.2014 allekirjoitetussa Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimuksessa YIT sitoutui jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamiseen Keski-Pasilan keskukseseen (=Tripla). Tässä tarkoituksessa YIT kilpailutti Keski-Pasilan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän ja valitsi toimittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Marimatic Oy:n.

YIT Rakennus Oy on perustanut jätteenkeräyksen hoitamiseksi Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n, jonka tarkoituksena on tuottaa omakustannusperusteisia jätteen putkikeräyspalveluita osakkeenomistajilleen.

Nyt ehdotetaan hyväksyttäväksi YIT Rakennus Oy:n, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin välillä tehtäväksi suunniteltu yhteistoimintasopimus Keski-Pasilan alueelle toteutettavasta alueellisesta jätteen putkikeräysjärjestelmästä/jäteyhtiöstä sekä sen kustannusjakoa, rahoitusta ja hallintoa koskevista periaatteista, ja ehdotetaan, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään ja allekirjoittamaan sopimus.

Samalla ehdotetaan, että kiinteistölautakunta oikeutetaan hyväksymään kohdan A mukaisen yhteistyösopimuksen edellyttämät jäteyhtiön osakkeiden merkintähintojen määräytymisperiaatteet sekä jäteyhtiön ja tonttien tai niiden määräosien vuokralaisten tai omistajien välillä tehtävät tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu- ja toteutussopimuksen, merkintäsopimuksen, käyttösopimuksen ja osakassopimuksen.

Keski-Pasilan jäteyhtiö toimisi vastaavin periaattein kuin esimerkiksi Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla jo toimivat jäteyhtiöt.

Keski-Pasilan järjestelmä olisi sekä investointi- että palveluntoimituskustannuksiltaan selvästi edullisin Helsinkiin toteutettava alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä. Kokonaisinvestointikustannukset olisivat alueittain noin 13 - 28 euroa/k-m².

Jätkäsaaren vastaavat investointikustannukset ovat olleet noin 45 euroa/k-m² ja Kalasataman noin 40 euroa/k-m², jotka ovat vastanneet hyvin etukäteen annettuja arvioita investointien kokonaiskustannuksista. Kruunuvuorenrannassa on arvioitu vastaavien kustannusten olevan noin 56 euroa/k-m².

Ratkaisumallia, jossa YIT sitoutuu rahoittamaan alkuvaiheessa jäteyhtiölle myönnettävällä osakslainalla alueellisen jäteaseman koneiston, laitteet, putket tai muut vastaavat osat sekä osa-alueiden runkoputket, voidaan pitää hyvänä. Tässä järjestelyssä Kaupungin tulee kuitenkin varautua tarvittaessa järjestämään jäteyhtiölle runkoverkon myöhempien osien toteuttamiseen rahoittamiseen tarvittava arviolta noin 1,3 miljoonan euron suuruinen vakuus.



Esittelijän perustelut

Asian tausta

Jätteiden putkikeräysjärjestelmistä

Ensimmäiset jätteiden putkikeräysjärjestelmät on otettu käyttöön jo 60-luvulla Ruotsissa, ja ne ovat yleistyneet varsin laajalti eri Euroopan maissa. Esimerkiksi Tukholman kotitalouksista noin 20 % on nykyisellään putkikeräysjärjestelmän piirissä. Selvitysten perusteella nykyiset järjestelmät ovatkin teknisiltä ominaisuuksiltaan hyvin kehittyneitä ja käytettävyydeltään luotettavia.

Helsingissä on tällä hetkellä käytössä jätteen putkikeräysjärjestelmät Jätkäsaaren ja Kalasataman uusilla asuin- ja toimitila-alueilla (yhteensä noin 2,3 milj. k-m²) sekä rakenteilla Kruunuvuorenrannan uudella asuin- ja toimitila-alueella (yhteensä noin 0,5 milj. k-m²). Lisäksi putkikeräysjärjestelmä on käytössä Suomessa myös Espoon Suurpellon alueella (noin 1 milj. k-m²), Tampereen Vuoreksen alueella (noin 0,65 milj. k-m²) ja Vantaan Kivistön alueella (noin 0,65 milj. k-m²).

Perinteisen autoilla tapahtuvan jätteen keräyksen sijaan putkikeräysjärjestelmässä jätteet kuljetetaan jätelajeittain keskitetysti alipaineella kiinteistöiltä maanalaista runkoputkea pitkin alueelliselle koonta-asemalle, josta ne kuljetetaan konteissa jatkokäsittelylaitoksiin ja kaatopaikalle. Järjestelmällä kerättäviä jätelajikkeita on neljä eli sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki.

Vantaan jätteenpolttolaitos soveltuu sekajätteen hyödyntämiseen energiana. Näin ollen ns. energiajätteen kerääminen erillisenä jätelajikkeena ei ole perusteltua. Putkikeräysjärjestelmien teknisistä rajoitteista johtuen muun muassa metalli- ja lasijätteen keräys joudutaan järjestämään erikseen esimerkiksi alueellisiin kierrätyshuoneisiin. Kierrätyshuoneet voivat olla korttelikohtaisia tai palvella laajempaa aluetta.

Selvitysten perusteella putkikeräysjärjestelmällä voidaan saavuttaa perinteiseen jätteiden keräysjärjestelmään verrattuna muun muassa seuraavia etuja:

- Jäteautoliikenteen määrä alueella vähenee olennaisesti
- Piha-alueiden turvallisuus ja viihtyvyys paranee huoltoliikenteen, melun ja hajuhaittojen vähentyessä.
- Siisteys, hygieenisuus ja mahdollisuus reagoida nopeasti jätteen tuoton kausivaihteluihin (parempi palvelutaso)
- Jätteiden lajittelu toimii hyvin (ei ylitäisiä astioita, hajuhaittoja yms.).



- Järjestelmä mahdollistaa haluttaessa huoneistokohtaisen jätemäärien mittaamisen, jolla voidaan edistää jätteen synnyn ehkäisyä
- Jätehuoneiden tarve vähenee merkittävästi.
- Alueen imagoarvo paranee.
- Putkikeräysjärjestelmään omistamista ja hallinnointia varten perustettava alueellinen yhtiö voi ottaa alueellisena toimijana aktiivisen roolin jätteen tuottoa ja kierrätystä koskevassa (asukas)tiedotuksessa ja valituksessa sekä tarjota myös muita keskitettyjä jätehuolto/-kierrätyspalveluja yhteistyössä HSY:n kanssa (jätehuollon ja kierrätyksen tehostaminen).
- Pitkällä aikavälillä perinteistä jätteenkeräystä edullisemmat kustannukset

Jätteen putkikeräysjärjestelmien keskeiset haasteet liittyvät muun muassa vahvasti etupainotteisiin investointeihin, mikä vaikeuttaa muun muassa jäteyhtiön rahoitustarpeen ennakoimista ja rahoituksen järjestämistä. Lisäksi putkikeräysjärjestelmistä on vielä Suomessa verrattain vähän kokemusta, joka luo omat haasteensa talo- ja infrasuunnittelulle sekä toteutukselle.

Aikaisemmin Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan putkikeräysjärjestelmien toteuttamispäätösten valmistelun yhteydessä on neuvoteltu HSY:n kanssa. Neuvotteluissa ei ole ilmennyt estettä po. alueiden jätteen keräyksen järjestämiseksi putkikeräysjärjestelmällä. HSY on ollut muun muassa mukana Jätkäsaaren ja Kalasataman hankkeiden suunnitteluryhmissä varmistamassa, että putkikeräysjärjestelmät sopivat pääkaupunkiseudun jätehuoltoratkaisuihin. Uudessa 1.5.2012 voimaan tulleessa jätelaissa on otettu huomioon myös alueelliset jätteiden putkikeräysjärjestelmät.

HSY:ssä selvitettiin myös sitä, voisiko kuntayhtymällä olla nykyistä suurempi rooli jätteiden putkikeräysjärjestelmissä ja niitä järjestävissä yhtiöissä, mutta päädyttiin selvitysten ja kaupunkien lausuntojen perusteella viime vuonna pitäytyä HSY:n nykyiseen rooliin.

Keski-Pasila

Keski-Pasilan putkikeräysjärjestelmän kilpailutus ja toimittajan valinta

Senaatti-kiinteistöjen (=Senaatti), Helsingin kaupungin, liikenneviraston ja YIT Rakennus Oy:n (=YIT) välillä 29.1.2014 allekirjoitettuun Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimukseen perustuen YIT on sitoutunut jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamiseen Keski-Pasilan keskuksen (=Tripla).



YIT Rakennus Oy on järjestänyt koko Keski-Pasilan osalta alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän kilpailutuksen julkisen hankintamenettelyn kaltaisesti neuvottelumenettelyllä ja valinnut toimittajaksi kokonaisuutensa taloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Marimatic Oy:n. YIT on kilpailuttanut mainitun järjestelmän siten, että järjestelmään sisältyy optio liittää Triplan pohjoispuoleinen Ratapihakortteleiden alue ja Triplan eteläpuoleinen Tornialue osaksi järjestelmää, jolloin järjestelmä palvelisi alueellisena jätteen putkikeräysjärjestelmänä.

Jäteyhtiön perustaminen, toiminnan periaatteet ja hallinto

YIT on perustanut Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n (=jäteyhtiö) omistamaan, toteuttamaan, hallinnoimaan ja ylläpitämään jätteen putkikeräysjärjestelmää sekä tuottamaan omakustannusperusteisia jätteen putkikeräyspalveluita osakkeenomistajilleen. Jäteyhtiö on merkitty 27.10.2015 kaupparekisteriin.

Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:ssä on yhtiöjärjestyksen mukaan yksi (1) äänioikeutettu A-osake ja äänivallattomia B-osakkeita. B-osakkeita merkitään 1 kpl/k-m².

YIT merkinnyt jäteyhtiön perustajaosakkaana A-osakkeen ja käyttää jäteyhtiössä päätösvaltaa. Putkikeräysjärjestelmään liittyvät tonttien tai niiden määräosien omistajat tai vuokralaiset merkitsevät kunkin tontin tai tontin määräosan luovutuksen jälkeen B-osakkeita.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan YIT pitää jäteyhtiön A-osakkeen omistuksessaan Triplan viimeisen rakennusvaiheen valmistumiseen saakka (Triplan viimeisen kiinteistö-/asuntoyhtiön käyttööntöön saakka) sekä vastaa sinä aikana yhtiön hallinnosta ja muista A-osakkeenomistajalle kuuluvista velvoitteista.

YIT:n luopuessa A-osakkeestaan jatkossa Ratapihakortteleiden ja Tornialueen rakentamisen osalta A-osakkeenomistajana toimii yhteistoimintasopimuksessa mainittujen periaatteiden mukaisesti kaupunki tai Senaatin, kaupungin ja YIT:n yhteisesti määräämä tai hyväksymä taho vastaten po. alueiden osalta jäteyhtiön hallinnosta, investoinneista ja rahoituksesta siltä osin kuin YIT ei ole yhteistoimintasopimuksen mukaan velvollinen niitä hoitamaan.

Jäteyhtiön hallinto ja päätösvalta on tarkoitus luovuttaa B-osakkeenomistajille alueellisen putkikeräysjärjestelmän tultua kokonaisuudessaan toteutetuksi. Jäteyhtiön hallinnon luovutuksen tarkan ajankohdan päättää jäteyhtiön hallitus.

Palveluyhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan päättämällä jäteyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että B-osakkeet tuottavat



äänioikeuden sekä muut osakkaalle kuuluvat oikeudet osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti tuolloin tarkemmin päätettävien ehdoin. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen edellyttää myös Senaatin ja kaupungin suostumuksen.

Putkikeräysjärjestelmän toteutus yhtiön omistukseen

Jäteyhtiö toteuttaa toiminta-alueellaan omistukseensa jätteen putkikeräysjärjestelmän, johon kuuluvat järjestelmän yleinen osa (jäteaseman koneet, laitteet, putket tai muut vastaavat osat sekä runkoverkko) ja kiinteistökohtaiset osat (kiinteistöliittymät eli jätteen syöttöpisteet ja kiinteistöputket). Tällöin voidaan saavuttaa monia etuja muun muassa järjestelmän toiminnan turvaamisen ja kehittämisen sekä asuntotonteille sijoitettavien kiinteistöliittymien arvonlisäveron vähentämismahdollisuuden osalta.

Keski-Pasilaan suunnitellussa järjestelmässä kortteleiden koontiasema kuitenkin rakennetaan alueellisen pysäköintiyhtiön, Kiinteistö Oy Triplaparkin, omistukseen, jolta jäteyhtiö sitten vuokraa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella koonta-aseman tilat käyttöönsä Kiinteistö Oy Triplaparkilta. Jäteyhtiöllä on tämän jälkeen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta tuolloin voimassa olevin tavanomaisin ja kohtuullisin ehdoin.

Lisäksi jäteyhtiö huolehtii putkikeräysjärjestelmän käyttämiseksi tarvittavien operointi- ja kunnossapitopalveluiden hankinnasta toimittajalta tai myöhemmin, hankintaan sisältyvän palvelusopimuksen päätyttyä, erikseen kilpailutetulta palveluntarjoajalta.

Alueellinen putkikeräysjärjestelmä ulottuu myös Ratapihakortteleiden ja Tornialueen alueille

Valmistelussa niin YIT:n, Senaatin kuin kaupunginkin valmistelijat ovat pitäneet perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamista erittäin tehokkaasti ja tiiviisti rakennettavan Keski-Pasilan keskuksen, Triplan, lisäksi myös Ratapihakortteleiden ja Tornialueen alueille. Hankinnassa menestynyt Marimatic Oy on sitoutunut hankintasopimuksen perusteella toteuttamaan alueelle toimivan ja laadukkaan putkikeräysjärjestelmän.

Selvitysten mukaan putkikeräysjärjestelmä vähentäisi olennaisesti alueen raskasta jäteautoliikennettä, joka muun muassa parantaa alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä sekä alentaa jäteautoliikenteestä johtuvia päästöjä. Lisäksi putkikeräysjärjestelmä vähentää jätteistä johtuvia hajuhaittoja, lisää jätteiden käsittelyn hygieenisyyttä ja parantaa jätehuollon mahdollisuuksia reagoida jätteen tuoton kausivaihteluihin (esim. juhlapyhät). Alueelle perustettu jäteyhtiö voi myös aktiivisen tiedotuksen ja opastuksen avulla pyrkiä edistämään kierrätystä, jätteiden syntypaikka-



lajittelua ja tällä tavoin pyrkiä alentamaan jätteiden kokonaistuotantomääriä.

Perinteisen autoilla tapahtuvan jätteen keräyksen sijaan putkikeräysjärjestelmässä jätteet kuljetetaan jätelajeittain keskitetysti alipaineella kiinteistöiltä maanalaista runkoputkea pitkin alueelliselle koonta-asemalle, josta ne kuljetetaan konteissa jatkokäsittelylaitoksiin ja kaatopaikalle. Keski-Pasilan putkikeräysjärjestelmällä kerättäviä jätelajikkeita ovat sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki, ellei jäteyhtiö toisin päättä. Suurikokoisen jätteen, lasin ja pakkausmetallin keräys on suunniteltu järjestettäväksi aluekohtaisesti kierrätyshuoneisiin.

Keski-Pasilan putkikeräysjärjestelmään liittyvien kiinteistöjen rakennusoikeuden määrä on arviolta yhteensä noin 520 000 k-m² (522 171 k-m²) eli noin 7 200 asukasta ja noin 9 500 työpaikkaa.

Keski-Pasilan jäteyhtiö toimisi siten vastaavin periaattein kuin esimerkiksi Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla jo toimivat jäteyhtiöt.

Keski-Pasilan alueelle rakennettavan putkikeräysjärjestelmän keskeiset tekniset toimintaperiaatteet on esitelty liitteessä 4.

Arvio Keski-Pasilan alueellisen putkikeräysjärjestelmän investoinnin kokonaiskustannuksista

Keski-Pasilan suunnitellun putkikeräysjärjestelmän kokonaisinvestointikustannukset (yleinen osa, kiinteistökohtaiset osat, katualueiden maanrakennustyöt, rahoituskulut, konsulttipalkkiot) ovat noin 11,2 milj. euroa (alv. 0 %). Siitä putkikeräysjärjestelmän yleisen osan osuus on noin 5,1 milj. euroa (alv. 0 %) ja kiinteistökohtaisten osien osuus noin 6,1 milj. euroa (alv. 0 %). Kokonaiskustannus tarkoittaa kiinteistöinvestointikustannuksena laskennallisesti (522 171 k-m²) keskimäärin noin 21,5 euroa/k-m² eli noin 25,7 euroa/huoneistoneliometri.

Järjestelmän kokonaisinvestointikustannukset ovat alueittain Tripla 10,3 euroa/k-m², Ratapihakorttelit 28,0 euroa/k-m² ja Tornialue 23,9 euroa/k-m², lähinnä alueiden suunnitellusta tehokkuudesta johtuen

Lisäksi Triplan on tarkoitus investoida erilliseen pelkästään Triplaa palvelemaan märkäbiojärjestelmään, jolla Triplan biojäte ensisijaisesti kerätään. Erillisestä märkäbiojätejärjestelmästä aiheutuu Triplan kaupallisille tiloille ja Pasilan asemalle 448 000 euron investointikustannus ja kymmenessä vuodessa noin 50 000 euron huoltokustannus. Märkäbiojätejärjestelmän vaikutus kauppakeskuksen ja aseman (yhteensä 85 000 k-m²) investointikustannusten yksikköhintaan on 5,27 euroa/k-m² ja koko Triplan osalta 2,4 euroa/k-m².



Palvelukustannukset 20 vuodessa olisivat arviolta: Tripla 10,9 euroa/k-m², Ratapihakorttelit 9,5 euroa/k-m² ja Tornialue 9,4 euroa/k-m².

Verrattuna muihin jätteen putkikeräysalueisiin Keski-Pasilan järjestelmä olisi sekä investointi- että palveluntoimituskustannuksiltaan selvästi edullisin Helsinkiin toteutettava alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä. Keski-Pasilan kokonaisinvestointikustannukset olisivat alueittain noin 13 - 28 euroa/k-m² (Tripla noin 13 euroa/k-m², Ratapihakorttelit noin 28 euroa/k-m² ja Tornialue noin 24 euroa/k-m²).

Jätkäsaaren vastaavat investointikustannukset ovat olleet noin 45 euroa/k-m² ja Kalasataman noin 40 euroa/k-m², jotka ovat vastanneet hyvin etukäteen annettuja arvioita investointien kokonaiskustannuksista. Kruunuvuorenrannassa on arvioitu vastaavien kustannusten olevan noin 56 euroa/k-m².

Keski-Pasilan jäteimujärjestelmän kustannusarvio on liitteenä 5.

Keski-Pasilan osa-alueiden liittäminen putkikeräysjärjestelmään

Helsinki pyrkii strategisten tavoitteiden mukaisesti tiiviiseen, eheään ja energiaa säästävään kaupunkirakenteeseen. Kaupungin strategisten tavoitteiden keskeisiä arvoja ovat muun muassa ekologisuus ja turvallisuus.

YIT:n esittämä ratkaisumallia, jossa se sitoutuu rahoittamaan alkuvaiheessa jäteyhtiölle myönnettävällä osakaslainalla alueellisen jäteaseman koneiston, laitteet, putket tai muut vastaavat osat sekä Veturitien, Tornikujan ja Firdonkadun katualueille sijoitettavat runkoputket, voi pitää hyvänä.

Kaupungin tulee tässä kuitenkin varautua tarvittaessa järjestämään jäteyhtiölle Ratapihakortteleiden ja Tornialueen runkoverkon myöhempien osien toteuttamisen rahoittamiseen tarvittava arviolta noin 1,3 miljoonan euron suuruinen vakuus.

Ratkaisua, jossa jäteaseman koneiston, laitteiden, putkien tai muiden vastaavien osien investointikustannukset jaetaan 1/3 periaatteella tasan kaikkien alueiden kesken (alueiden arvioidut rakennusoikeudet vastaavat suunnilleen toisiaan), voidaan pitää perusteltuna ja hyväksyttävänä. Järjestelyssä kunkin alueen tontit maksavat oman runkoverkonsa ja vastaavat omasta kiinteistöliittymästään. Koko jätteen putkikeräysjärjestelmän ylläpito- ja peruskorjauskustannukset jaettaisiin tässä kaikkien alueiden kesken rakennusoikeuksien (osakemäärien) ja jätemäärien mukaan



Keski-Pasilan yhteistyöryhmän kokouksessa 15.10.2015 Senaatti ja kaupunki ovat käsitelleet jätteen putkikeräysjärjestelmän laajentamista alueelliseksi siitä lähtökohdasta, että järjestelmä käsittäisi myös Ratapihakortteleiden alueen ja Tornialueen. Kaupunki omistaa Ratapihakortteleista ja Tornialueelta maata, joten sen tulee yhtenä maanomistajana päättää sen alueelta muodostettavien tonttien liittämistä järjestelmään. Etuna olisi se, että jäteaseman kapasiteetti saataisiin tällöin hyödynnettyä tehokkaammin ja kustannuksia olisi jakamassa useampi osapuoli.

Lopuksi

Esitetyin perustein esittelijä esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy YIT:n, Senaatin ja kaupungin kesken neuvoteltua Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja jäteyhtiötä koskevan yhteistoimintasopimuksen, joka sisältää Triplan, Ratapihakortteleiden ja Tornialueen tonttien liittämisen alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään ja jäteyhtiöön, sekä sen kustannusjakoa, rahoitusta ja hallinnon luovutusta koskevat pääperiaatteet.

Osana ratkaisua tulee tällöin hyväksyä kiinteistölautakunnan 25.2.2016 ehdollisesti hyväksymät yhteistyösopimuksen edellyttämät jäteyhtiön osakkeiden merkintähintojen määräytymisperiaatteet sekä jäteyhtiön ja tonttien tai niiden määräosien vuokralaisten tai omistajien välillä tehtävät tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu- ja toteutus sopimus, merkintäsopimus, käyttösopimus ja osakassopimus.

Kiinteistölautakunnan ehdollisesti hyväksymät yhteistyösopimuksen edellyttämät sopimukset ovat liitteinä 6 - 9.

Tarkemmat esitystä koskevat tiedot ja perustelut ilmenevät liitteenä 10 olevasta perustelumuistiosta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteistoimintasopimus
- 2 Salassa pidettävä (HetiL 13 § ja JulKL 16 § 3 mom.)
- 3 Yhtiöjärjestys
- 4 Selvitys putkikeräysjärjestelmän toimintaperiaatteista
- 5 Kustannusarvio ja kustannusten jako, single-line



04.04.2016

Kaj/3

6	Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli
7	Merkintäsopimusmalli
8	Käytösopimusmalli
9	Osakassopimusmalli
10	Perustelumuistio

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

YIT Rakennus Oy

Senaatti-kiinteistöt

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 89

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



HEL 2016-001761 T 10 01 01 01

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi

1

hyväksyä liitteenä 1 ja 2 olevan YIT Rakennus Oy:n, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin välisen yhteistoimintasopimuksen Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Keski-Pasilan uusille asuin- ja toimitila-alueille (Keski-Pasilan keskus eli Tripla, Ratapihakorttelit ja Tornialue) toteutettavasta alueellisesta jätteen putkikeräysjärjestelmästä/jäteyhtiöstä sekä sen kustannusjakoa, rahoitusta ja hallinnon luovutusta koskevat pääperiaatteet;

2

merkitä tiedoksi, että YIT Rakennus Oy on kilpailuttanut Keski-Pasilan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän ja valinnut toimittajaksi konkonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Marimatic Oy:n. Kilpailutukseen on sisällytetty optio liittää Triplan pohjoispuolinen Ratapihakortteleiden alue ja Triplan eteläpuoleinen Tornialue osaksi järjestelmää;

3

merkitä tiedoksi, että YIT Rakennus Oy on perustanut Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n (Y-tunnus 2719025-4, jäljempänä jäteyhtiö), joka on merkitty kaupparekisteriin 27.10.2015, ja joka tuottaa omakustannusperusteisia jätteen putkikeräyspalveluita osakkeenomistajilleen sekä liitteenä 3 olevan jäteyhtiön yhtiöjärjestyksen;

4

kehottaa kiinteistölautakuntaa huolehtimaan osaltaan kaupungin omistuksessa olevien alueiden tai niistä muodostettavien tonttien osalta siitä, että Triplan, Ratapihakortteleiden ja Tornialueen tonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien tai niiden määräosien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus liittää rakennukset alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään, ryhtyä jäteyhtiön osakkeenomistajaksi, suorittaa osaltaan osakkeiden merkintähinnoilla järjestelmän investointikustannukset jäteyhtiölle ja tehdä tarvittavat sopimukset jäteyhtiön



kanssa siten kuin jäteyhtiön, Senaatti-kiinteistöjen ja kaupungin kanssa erikseen sovitaan;

5

oikeuttaa kaupungin osalta kiinteistölautakunnan hyväksymään jäteyhtiön osakkeiden merkintähintojen määräytymisperiaatteet sekä jäteyhtiön ja tonttien tai niiden määräosien vuokralaisten tai omistajien välillä tehtävät tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu- ja toteutussopimuksen, merkintäsopimuksen, käyttösopimuksen ja osakassopimuksen;

6

oikeuttaa kaupungin osalta kiinteistöviraston tonttiosaston esittämään jäteyhtiölle yhtiöjärjestykseen sekä jäteyhtiön järjestelmän toimittajan tai tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa tekemiin tai vastaisuudessa tehtäviin sopimuksiin tarpeellisia lisäyksiä, muutoksia ja tarkistuksia;

7

varautua tarvittaessa järjestämään jäteyhtiölle Ratapihakortteleiden ja Tornialueen runkoverkon myöhempien osien toteuttamisen rahoittamiseen tarvittavan arviolta noin 1,3 miljoonan euron suuruisen vakuuden ja

8

todeta, että tässä päätöskohdassa tarkoitettu yhteistoimintasopimus allekirjoitetaan edellyttäen, että YIT Rakennus Oy ja Senaatti-kiinteistöt hyväksyvät osaltaan po. sopimuksen ja siihen liittyvät periaatteet ja

oikeuttaa lopuksi kaupungin osalta kiinteistölautakunnan tekemään yhteistoimintasopimukseen tarpeellisia lisäyksiä, muutoksia ja tarkistuksia.

B

Kiinteistölautakunta päätti osaltaan Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Keski-Pasilan uusilla asuin- ja toimitila-alueilla (Keski-Pasilan keskus eli Tripla, Ratapihakorttelit ja Tornialue) noudatettaviksi seuraavat Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n (Y-tunnus 2719025-4, jäljempänä myös jäteyhtiö) äänivallattomien osakkeiden (B-osakkeiden) merkintähinnan määräytymisperiaatteet ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy päätösehdotuksen A kohdan 5:



Kukin kiinteistön tai sen määräosan omistaja/vuokralainen merkitsee jäteyhtiöstä omistamansa/hallinnoimansa tontin tai sen määräosan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n äänivallattomia B-osakkeita (1 osake / asemakaavakartan osoittama kerrosneliömetri).

Jäteyhtiön hallitus määrittää ja päättää B-osakkeen merkintähinnan (euroa/osake) erikseen kutakin suunnattua osakeantia varten siten, että osakekohtainen kokonaismerkintähinta muodostuu omakustannusperusteisesti kahdesta osasta seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1. Yleinen osa (perusosa):

Yleisellä osalla (perusosalla) katetaan kiinteistön osuus putkikeräysjärjestelmän perusinvestoinneista (kuten jäteaseman koneet, laitteet, putket tai muut vastaavat osat sekä mahdolliset liittyvien tonttien ulkopuolelle ja yleisille alueille toteutettavat runkolinjat asennustöineen).

Yleisen osan lähtötasona (1.1. - 31.12.2016) pidetään Keski-Pasilassa

Triplan osalta 3,9 euroa/osake;

Ratapihakortteleiden osalta 14,0 euroa/osake ja

Tornialueen osalta 9,7 euroa/osake.

Yleistä osaa korotetaan vuosittain enintään ensimmäisen investointivaiheen käyttöönotosta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisenä päivänä (1.1.2020) 5 %:lla.

2. Kiinteistökohtainen osa:

Kiinteistökohtainen osa määräytyy kiinteistökohtaisesti kulloinkin kyseessä olevalle kiinteistölle tai muualle sitä palvelevalle kiinteistölle asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöttöpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:lle aiheutuvien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus jaetaan tasaosuuksin kullekin kyseisen kiinteistön tai kaikkien kiinteistökohtaista osaa käyttävien kiinteistöjen merkittäväksi tulevalle osakkeelle.

B-osakkeen osakekohtainen kokonaismerkintähinta (euroa/osake) saadaan laskemalla yhteen 1 kohdassa mainittu yleinen osa ja 2 kohdassa mainituin tavoin kullekin osakkeelle tuleva kiinteistökohtainen osa.

Lisäksi lautakunta päätti osaltaan hyväksyä liitteinä 4 - 7 olevat suunnitelu- ja toteutussopimusmallin, merkintäsopimusmallin, osakassopimusmallin ja käyttösopimusmallin käytettäväksi Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n sekä yhtiön osakkeenomistajiksi ja järjestelmän käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen tai niiden määräosien omistajien/vuokralais-



ten välillä ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy päätösehdotuksen A kohdan 5.

Lopuksi lautakunta päätti oikeuttaa osaltaan Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n tekemään edellä mainittuihin osakkeiden merkintähintojen määräytymisperiaatteisiin sekä sopimusluonnoksiin tarpeellisia lisäyksiä, muutoksia ja tarkistuksia edellyttäen, etteivät ne ole ristiriidassa päätöskohdassa A mainitun yhteistoimintasopimuksen ja siinä esitettyjen periaatteiden kanssa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi