

Alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän rakentaminen Keski-Pasilaan

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

Järjestelmän toteuttaminen Triplaan on välttämätöntä, koska Pasilan asemalle ei rakennettavan lisäraiteen, Veturitien ja asema-aukion uudistusten vuoksi kyettä toteuttamaan perinteistä jätehuoltoa ajoyhteyksineen ja jätehuoneineen.

Tripla-keskuksen ja Keski-Pasilan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän kilpailuttaminen

Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimuksen laatimisen jälkeen YIT Rakennus Oy esitti, että Triplaan sijoitettava jätteen putkikeräyksen jäteasema voisi tietyin edellytyksin palvella laajempaakin aluetta, jolloin jäteaseman kapasiteetti hyödynnettäisiin tehokkaammin ja kustannuksia olisi jakamassa useampi osapuoli.

Senaatti-kiinteistöt ja kaupunki eivät vastustaneet esitystä, mikäli järjestelmän kustannukset osoittautuisivat perinteiseen järjestelmään nähden kilpailukykyisiksi ja mikäli järjestelmän teknilliset ja laadulliset ominaisuudet vastaisivat vähintään nykyisin Helsingissä käytössä olevien putkikeräysjärjestelmien laatutasoa.

YIT Rakennus Oy ilmoitti kilpailuttavansa Triplaan toteutettavan jätteen putkikeräysjärjestelmän. Ennen kilpailutusta sovittiin, että samassa yhteydessä YIT voi kilpailuttaa optiona Keski-Pasilassa laajempaa kokonaisuutta palvelevan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän rakentamisen ja ylläpidon, kuitenkin niin, että Senaatti-kiinteistöt ja kaupunki eivät voi etukäteen sitoutua järjestelmään. Alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän osalta edellytettiin, että samaan tapaan kuin muualle kaupungin alueille toteutetut vastaavat alueelliset putkikeräysjärjestelmät myös Keski-Pasilan järjestelmän ja siitä vastaavan yhtiön tulee toimia omakustannusperiaatteella eli olla voittoa tavoittelematon. Kilpailutus edellytettiin toteutettavan julkisen hankintamenettelyn kaltaisesti siten, että tulevilla osakkeenomistajilla on myöhemmin mahdollisuus tutustua kilpailutukseen liittyviin asiakirjoihin.

YIT Rakennus Oy:n konsulttina Procofin Oy valmisteli tarjouspyyntöasiakirjat ja tarjousten vertailun. Senaatti-kiinteistöille ja kiinteistövirastolle esiteltiin tarjouspyyntöasiakirjat ja tarjouskilpailun periaatteet sekä annettiin mahdollisuus ennen kilpailun järjestämistä kommentoida tarjouspyyntöasiakirjoja, jotka laadittiin hyödyntäen Kruunuvooren rannan jäteyhtiön vastaavia asiakirjoja.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän kilpailutus toteutettiin loppukeväällä 2015. Kilpailuun/neuvotteluihin valittiin Caverion Oyj/Envac Finland Ab ja MariMatic Oy. Sopimusten perusteet olivat kilpailutuksessa Kruunuvooren rannan alueella toteutettua kilpailua vastaavat, mutta niitä oli tarkennettu Triplan alueen vaatimusten mukaisiksi. Palvelusopimus kilpailutettiin 20 vuodeksi, ja se sisältää kahdentasoisia palveluoptioita Triplan alueella. Molempia kilpailutuksen perusteella saatuja tarjouksia pidettiin laadullisesti erittäin hyvinä ja hinnoiltaan kohtuullisina.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän toimittajan valinta ja arvioidut kokonaisinvestointikustannukset (euroa/k-m²)

Tarjousten vertailun perusteella YIT Rakennus Oy (konsulttinaan Procofin Oy) on valinnut Keski-Pasilan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toimittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen MariMatic Oy:n.

Valinnan perusteluja olivat muun muassa toiminnallisten riskien hallinta teknisten valintojen ja mitoituseriaatteen vuoksi, mahdollisten hajujen eliminoitavuus, joustavuus muutoksille ja kapasiteetin nostamiseksi sekä kokonaiskustannukset välilliset kustannukset huomioon ottaen.

Keski-Pasilan putkikeräysjärjestelmän (single-line) kokonaisinvestointikustannukset (yleinen osa, kiinteistökohtaiset osat, katualueiden maanrakennustyöt, rahoituskulut, konsulttipalkkiot) ovat noin 11,2 milj. euroa (alv 0 %), josta putkikeräysjärjestelmän yleisen osan osuus on noin 5,1 milj. euroa (alv 0 %) ja kiinteistökohtaisten järjestelmän 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 (single-line) ovat alueittain Tripla 10,3 euroa/k-m², Ratapihakorttelit 28,0 euroa/k-m² ja Tornialue 23,9 euroa/k-m².

Lisäksi Tripla investoi erillisen pelkästään Triplaa palvelevan märkäbiojärjestelmän, 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.

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).

Vertailutietona todetaan, että 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. Kruunuvoorenrannassa on arvioitu vastaavien kustannusten olevan noin 56 euroa/k-m².

Jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttaminen edellyttää liitettäviltä tonteilta perinteistä järjestelmää suurempia alkuinvestointeja. Järjestelmän toteuttamisen kokonaiskustannukset eivät selvitysten mukaan kuitenkaan muodostu kohtuuttomiksi.

Perinteisen jätehuollon investointikustannukset muodostuvat käytännössä jätehuoneiden rakennuskustannuksista, jotka ovat keskimäärin noin 19 euroa/huoneistoneliometri. Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmän keskimääräiseksi kokonaisinvestoinniksi arvioidaan puolestaan muodostuvan noin 26 euroa/ huoneistoneliometri. Näin ollen jätteen putkikeräysjärjestelmä olisi investoinneiltaan hieman perinteistä jätehuoltoa kalliimpi. Eroa voidaan pitää saavutettaviin etuihin nähden maltillisena.

Perinteisen jätehuollon käyttökustannukset pk-seudulla ovat keskimäärin (vuonna 2011) noin 0,20 euroa/huoneistoneliometri/kk. Käyttökustannukset muodostuvat pääasiassa jäteastioiden vuokrasta ja tyhjennysmaksuista. Jätehuollon kustannukset ovat keskimäärin vain noin 3 % kaikista kiinteistöjen hoitokuluista.

Aikaisemmista vastaavista alueellisista putkikeräysyhtiöistä saatujen kokemusten ja niistä tehtyjen selvitysten perusteella on arvioitavissa, että putkikeräysjärjestelmän käyttökustannukset ovat alkuvaiheessa hieman perinteistä jätteenkeräystä suuremmat. Pidemmällä aikavälillä ja viimeistään putkikeräysjärjestelmän tultua kokonaisuudessaan toteutetuksi sekä kaikkien tonttien liittyttyä siihen järjestelmän käyttökustannusten on arvioitu sen sijaan olevan perinteistä jätteenkeräystä edullisemmat.

Kustannusarvio ja kustannusten jako (single-line) on liitteenä 10.

Alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän laajuus

Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmä (single-line) käsittää esityksen mukaan Triplan lisäksi Triplan pohjoispuolisen Ratapihakortteleiden alueen ja Triplan eteläpuolisen Tornialueen. Putkikeräysjärjestelmän (single-line) suunniteltu laajuus on esitetty liitteessä 11.

Mainitusta liitteestä ilmenevät myös alueellisten runkoverkkojen alustavat linjaukset sekä kiinteistöliittymien alustavat määrät ja sijainnit, joiden mukaan kustannusarviot alueille on laadittu. Suunnitelmat tarkentuvat Triplan, Ratapihakortteleiden ja Tornialueen asemakaavoituksen ja rakennusten suunnittelun myötä myöhemmin.

Jätteiden koonta-asema sijoitetaan Triplan pysäköintilaitokseen tasolle +5.500. Koonta-aseman sijainti ja alustava suunnitelma on esitetty liitteessä 12. Kiinteistö Oy Triplaparkki vuokraa pitkäaikaisella sopimuksella koonta-aseman tilat jäteyhtiölle, joka sijoittaa koonta-asemalle putkikeräysjärjestelmään kuuluvat tarpeelliset koneet, laitteet, putket tai muut vastaavat osat.

Putkikeräysjärjestelmän merkittävistä laajuuden muutoksista voidaan sopia vain osapuolten kesken yhteisesti.

Alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset

Alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää koskevat seuraavat sopimukset:

Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n ja Marimatic Oy:n väliset sopimukset:

1. Hankintasopimus, pääsopimus (hankinnan pääehdot, mm. yksikköhinnat)
2. Palvelusopimus (mm. palvelun laatu ja kesto 20 v. ensimmäisestä vaiheesta)
3. Kunkin investointivaiheen KVR-urakkasopimus (hankintasopimuksen liitteenä, muodostuu hankintasopimuksen yksikköhinnoin korotettuna sopimuksen mukaisin indeksikorotuksin ym.)

Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy allekirjoittaa kunkin Triplan, Ratapihakortteleiden ja Tornialueen tontin omistajan tai vuokralaisen kanssa seuraavat sopimukset:

- a. Suunnittelu- ja toteutussopimus
- b. Merkintäsopimus
- c. Käyttösopimus
- d. Osakassopimus (merkintäsopimuksen liitteenä, allekirjoitetaan hallinnon luovutuksen yhteydessä)

Edellä mainitut sopimukset tullaan allekirjoittamaan YIT Rakennus Oy:n, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin yhteisesti hyväksymässä muodossa esityslistan liitteinä 4 – 7 olevien luonnosten mukaisina.

Sopimusluonnoksiin (1., 2. ja 3.) voidaan tehdä vain kaikkien osapuolien ja Marimatic Oy:n yhteisesti hyväksymiä muutoksia.

Sopimusluonnoksiin (a., b., c. ja d.) voidaan tehdä vain kaikkien osapuolien yhteisesti hyväksymiä muutoksia. Tässä kohdassa mainittuihin muutoksiin tarvitaan kuitenkin vain niiden osapuolien suostumus, joita asia koskee, jos esitetty muutos ei estä eikä huononna muiden osapuolien tai alueiden po. sopimuksissa sovittujen oikeuksien käyttämistä, eikä velvollisuuksien täyttämistä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että YIT on velvollinen A-osakkeenomistajana Triplan alueen viimeisen rakentamisvaiheen valmistumiseen saakka (Triplan viimeisen kiinteistö-/asuntoyhtiön käyttööntoon saakka) (arviolta 2022) osaltaan joka tapauksessa huolehtimaan siitä, että jäteyhtiö putkikeräysjärjestelmän tilaajana ja omistajana täyttää rakentamista ja ylläpitoa koskevat 12.2.2016 allekirjoitetun hankintasopimuksen ja palvelusopimuksen tilaajan velvoitteet siten, että järjestelmän häiriötön ja tehokas toiminta voidaan turvata.

Kustannusten jakoperiaatteet ja kustannusarvio

Koonta-asema

Koonta-aseman tilan ja sen talotekniikan investointikustannukset maksaa vuokranantaja Kiinteistö Oy Triplaparkki.

Jäteyhtiön koonta-asemaan sijoittamien jätteen putkikeräysjärjestelmän koneiden, laitteiden, putkien tai muiden vastaavien osien investointikustannukset jaetaan liitteen 10 mukaisesti alueittain (Tripla, Tornialue ja Ratapihakorttelit) 1/3 periaatteella. Koonta-aseman vuokran jakamisperusteista on mainittu jäljempänä käyttökustannusten määräytymistä koskevassa kohdassa.

Runkoputket ja kiinteistöliittymät (tonttikohtaiset syöttöpisteet ja putket)

Kukin alue (Tripla, Tornialue ja Ratapihakorttelit) vastaa omien runkoputkiensa ja kiinteistöliittymiensä (tonttikohtaiset syöttöpisteet ja putket) investointikustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että runkoputkilla tarkoitetaan kutakin aluetta palvelevaa järjestelmään liittyvien tonttien ulkopuolella sijaitsevaa runkoputkistoa. Tällä tarkoitetaan myös Triplan pysäköintilaitoksen läpi kulkevan Tornialuetta palvelevaa runkoputkea.

Kunkin alueen sisällä yleisillä alueilla olevien runkoputkien investointikustannukset jakautuvat po. alueen tonttien tai tonttien määräosien omistajien tai vuokralaisten (yhtiöiden) kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Kiinteistöliittymän investointikustannukset jaetaan niiden tonttien tai tonttien määräosien omistajien tai vuokralaisten kesken rakennusoikeuksien suhteessa, jotka käyttävät mainittua liittymää.

Kustannukset sisältävät jätteen putkikeräysjärjestelmän investointikustannusten lisäksi maanrakennustöiden kustannukset yleisillä alueilla ja rakennuttamisen kustannukset. Kukin tontti tain tontin määräosa vastaa kiinteistöliittymänsä maanrakennustöistä ja siitä aiheutuvista kustannuksista tontillaan.

Ratapihakorttelin ring-line

Mikäli Senaatti ja Kaupunki päättävät erikseen, että Ratapihakortteleiden runkoputkisto toteutetaan ns. ring-line putkistona, tällöin kohdistetaan tästä aiheutuvat investointikustannukset Ratapihakortteleiden tonteille. Ring-linen koonta-asemalle aiheuttamat lisäkustannukset jaetaan kuitenkin alueittain (Tripla, Tornialue ja Ratapihakorttelit) 1/3 periaatteella. YIT:n on järjestettävä rahoitus myös ring-linen katualueille (Veturitie, Firdonkatu ja Tornikuja) toteutettavalle runkoputkistolle aiheuttamille lisäkustannuksille.

Tämän sopimuksen liitteinä 10A ja 10 B olevat kustannusarviot, joista ilmenevät single-linen ja ring-linen kustannukset, perustuvat ring-linen osalta siihen, että päätös ring-linen toteuttamisesta tehdään 31.5.2016 mennessä.

Jätteenputkikeräysjärjestelmän investointikustannuksien kustannusarvio

Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmän (single-line) kustannusarvio ja tämän mukainen kustannusjako Triplan, Tornialueen ja Ratapihakortteleiden alueiden osalta edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti on esitetty liitteessä 10. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ratapihakortteleiden ja Tornialueen asemakaavoitus on kesken ja kustannusarviot perustuvat liitteen 10 mukaisiin rakennusoikeuden määrää koskeviin arvioihin, jotka perustuvat Ratapihakortteleiden asemakaavaehdotusluonnokseen 29.1.2016 ja vuonna 2015 laadittuun Tornialueen kilpailuohjelmaluonnokseen. Rakennusoikeudet, ja siten po. alueiden investointikustannukset, täsmenlyvät lainvoimaiseksi tulleiden asemakaavojen mukaisiksi.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän kustannusarviota korotetaan hankinta-sopimuksen indeksiehdon mukaisesti.

Käyttökustannusten määräytyminen

Kunkin alueen (Tripla, Tornialue ja Ratapihakorttelit) jokainen tontti tai tontin määräosa osallistuu koko jätteen putkikeräysjärjestelmän (jäteaseman koneiden, laitteiston, putkien ja muiden vastaavien osien, runkoverkon ja kiinteistöliittymien) osalta hallinto-, ylläpito-, uusimis- ja peruskorjauskustannuksiin rakennusoikeuksien suhteessa sekä jätemäärien mukaan (syöttökerrat) ja muutoin liitteenä 7 olevan käyttö sopimuksen mukaan.

Marimatic Oy:lle palvelusopimuksen mukaisesti määräytyvä, kunkin tontin tai tontin määräosan omistajan tai vuokralaisen suoritettavaksi tuleva, käyttökustannus perustuu kiinteään osuuteen, rakennusoikeuden mukaan määräytyvään osuuteen ja jätemäärään perustuvaan osuuteen.

Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy tekee Kiinteistö Oy Triplaparkin kanssa 30 vuoden määräaikaisen toimitilavuokrasopimuksen koonta-aseman tilan vuokrauksesta 12 €/m²/kk pääomavuokralla. Vuokraa tarkistetaan vuokrasopimuksen mukaisesti elinkustannusindeksiin sidotulla indeksiehdolla (perusindeksinä käytetään maaliskuun 2016 tasoa). Koonta-aseman vuokra jaetaan kulloinkin toteutettujen ja käyttöön otettujen rakennusoikeuksien (rakennusoikeuksia vastaavien merkittyjen B-osakemäärien) suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että jäteyhtiöllä on solmittavan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti edellä mainitun määräajan jälkeen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta tuolloin voimassa olevin tavanomaisin ja kohtuullisin ehdoin.

Ylläpidosta sovitaan erikseen periaatteella, että Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy vastaa tilan ylläpidosta tai mikäli vuokranantajan kanssa niin sovitaan, ylläpito-kustannuksista.

Kunkin alueen tontti tai tontin määräosa vastaa vain osaltaan Jäteyhtiön kanssa tehtävien sopimusten mukaisesti putkikeräysjärjestelmän investointi- ja käyttökustannusten suorittamisesta Jäteyhtiölle.

Alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän investointivaiheiden aikataulu

Jätteen putkikeräysjärjestelmä rakennetaan vaiheittain Keski-Pasilan rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Jätteen putkikeräysjärjestelmän ensimmäinen investointivaihe, koonta-asema, valmistuu ja otetaan käyttöön syksyllä 2019. Toinen investointivaihe, Triplan jätteen putkikeräysjärjestelmä, rakentuu ja otetaan käyttöön vaiheittain siten, että Triplan järjestelmän valmistumisen tavoiteaikataulu on vuoden 2021 loppuun mennessä ja määräytyy tarkemmin Tripla-projektin rakentamisen mukaisesti. Koonta-aseman rakentamisesta ja Triplan putkikeräysjärjestelmän rakentamisesta laaditaan KVR-urakkasopimukset.

Seuraavia investointivaiheita palvelevana valmistelevana rakentamisena toteutetaan myös Triplan rakentamisen aikana valmistuville ympäröiville katualueille: Veturitien, Firdonkadun ja Tornikujan katurakentamisen yhteydessä toteutetaan katujen alle sijoitettavat, alueita palvelevat, jätteen putkikeräysjärjestelmän runkoputkistot vuoden 2019 loppuun mennessä. Em. katujen runkoputkistojen rakentamisesta tehdään erillinen KVR-urakkasopimus.

Ratapihakortteleiden rakentamisen tavoiteaikataulu on 2018 – 2028.

Tornialueen rakentamisen tavoiteaikataulu on 2019 – 2029.

Edellä sanotut alueiden rakentamiset jakautuvat tontti- ja/tai yhtiökohtaisiin rakennusvaiheisiin. Kukin toteutettava rakennusvaihe muodostaa oman investointivaiheensa.

Alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän rahoitus

YIT Rakennus Oy, Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n perustajaosakkaana, rahoittaa osakaslainalla edellä mainitun hankintasopimuksen mukaisen koonta-aseman koneiden, laitteiden, putkien tai muiden vastaavien osien rakentamisen, ja lisäksi Triplan rakentamisen aikana rakennettavien Veturitien, Firdonkadun ja Tornikujan alle tulevat jätteen putkikeräysjärjestelmän (single-line) runkolinjat hankintasopimuksen ja liitteen 13 mukaisesti. Triplan kiinteistönomistajat kattavat osuutensa koonta-asemasta merkintäsopimustensa mukaisesti.

YIT Rakennus Oy:n em. periaatteen mukaisesti rahoitettavaksi tuleva määrä perustuu seuraaviin arvioihin: Tornialueen ja Ratapihakortteleiden osuus koonta-aseman koneiden, laitteiden, putkien tai muiden vastaavien osien rakentamiskustannusten osalta 1,4 Milj. euroa sekä Tornialueen ja Ratapihakortteleiden liitteen 13 mukaisten runkoputkien osalta maanrakennustöineen 0,73 milj. euroa (+ ALV) single-line ja 1,0 milj. euroa (+ALV) ring-line. Mikäli toteutuneet kustannukset poikkeavat em. arvioista, sovitaan arviot ylittävien kustannusten osalta rahoituksesta erikseen.

Helsingin kaupunki varautuu tarvittaessa järjestämään jäteyhtiölle Ratapihakortteleiden ja Tornialueen runkoverkon myöhempien osien toteuttamisen rahoittamiseen tarvittavan turvaavan vakuuden. Arvio kaupungin takaaman lainan määrän osuudeksi on 1,3 milj. euroa.

YIT Rakennus Oy:n korko osakaslainalle on 5,0 % marginaali sidottuna euribor 12 kk. Vähimmäiskorko on 5,0 %. Osakslainan nostamisesta sovitaan erikseen ja korko määräytyy kulloinkin nostetulle lainaosuudelle edellä mainitun mukaisesti.

Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy sitoutuu osakslainan myöntämisen yhteydessä suorittamaan edellä mainitun määrän lyhentämättömänä korkoineen YIT Rakennus Oy:lle osakslainan lyhennyksenä sitä mukaan kuin Tornialueen ja/tai Ratapihakortteleiden tontteja luovutetaan edellä mainituin periaattein niiden luovutuksensaajille.

Mikäli kuitenkin 31.12.2029 mennessä (noin kymmenen (10) vuoden kuluttua ensimmäisen investointivaiheen valmistumisesta, koonta-asema) kaikkia Tornialueen ja/tai Ratapihakortteleiden tontteja ei ole luovutettu siten, että tonttien tai tonttien määräosien omistajat tai vuokralaiset olisivat suorittaneet osaltaan osakkeiden merkintähinnat jäteyhtiölle (ja jäteyhtiö YIT:lle), kaupunki sitoutuu huolehtimaan siitä, että jäteyhtiön A-osakkeenomistajana oleva taho järjestää jäteyhtiölle Tornialueen ja/tai Ratapihakorttelin tonttien puolesta rahoituksen tai vakuuden, jolla jäteyhtiö voi maksaa YIT:lle tuolloin vielä jäljellä olevan osakslainan korkoineen.

Triplan, Ratapihakortteleiden ja Tornialueen liittyminen putkikeräysjärjestelmään

YIT, Senaatti-kiinteistöt ja Kaupunki sitoutuvat sisällyttämään Triplan, Tornialueen ja Ratapihakortteleiden tonttien kilpailuohjelmiin ja luovutusasiakirjoihin (vuokrasopimus, kauppakirja) velvoittavat ehdot siten, että kunkin mainitun alueen tontin tai tontin määräosan luovutuksensaaja (omistaja tai vuokralainen) on velvollinen liittämään rakennukset jätteen putkikeräysjärjestelmään ja tekemään edellä mainitut tonttikohtaiset sopimukset (a - d) jäteyhtiön kanssa.

Tällöin osapuolet ovat velvolliset huolehtimaan erityisesti siitä, että tonttien kilpailuohjelmiin ja luovutusasiakirjoihin sisällytettävien velvoittavien ehtojen mukaan kunkin tontin tai tontin määräosan omistaja tai vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti jäteyhtiön B-osakkeita ja suorittamaan osaltaan osakkeiden merkintähinnoilla järjestelmän investointikustannukset (kuten YIT Rakennus Oy:n perustajaosakkaana rahoittamien koonta-aseman koneiden yms., runkoputkien ja kiinteistöliittymien tai kaupungin takaamat investointikustannukset) jäteyhtiölle viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kunkin tontin tai tontin määräosan kauppakirjan tai pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Jäteyhtiö suorittaa tonteilta saamansa osakkeiden merkintähinnat edellä mainitulla tavalla osakslainan lyhennyksenä YIT:lle. YIT:n myöntämän osakslainan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi osakkeiden merkintähinnat (rahoitusosuus) jäävät jäteyhtiölle.

Kunkin tontin omistajan tai vuokralaisen (yhtiön) osuus edellä mainitun mukaisesti määräytyvistä aluekohtaisista kustannuksista määräytyy tontin rakennusoikeusmäärän mukaan, riippumatta rakennusoikeuden käyttötarkoituksesta, ellei jonkin asian osalta toisin sovittu kustannusjaosta. Muilta osin kustannusosuus määräytyy sopimusten (a – d) ehtojen mukaisesti.

Yhtiö rakenne, hyvä hallinnointitapa ja hallinnon luovutuksen periaatteet

Hallintoperiaatteet

YIT Rakennus Oy on merkinnyt Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n perustajaosakkaana A-osakkeen ja käyttää jäteyhtiössä päätösvaltaa. Tämän vuoksi YIT on

velvollinen kaikin käytettävissä olevin keinoin huolehtimaan, että Jäteyhtiössä noudatetaan hyvän hallinnointitavan periaatteita, kuten osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, läpinäkyvyyttä ja ennakointia.

Yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa, että kaikki osakkeet tuottavat jäteyhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Jäteyhtiön yhtiökokous, hallitus tai toimitusjohtaja ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua jäteyhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Edellä mainittu tarkoittaa myös sitä, ettei jäteyhtiössä saa myöskään tehdä sellaisia päätöksiä, jotka heikentävät tai vaikeuttavat Ratapihakortteleiden tonttien ja/tai Tornialueen tonttien liittymistä putkikeräysjärjestelmään tai niiden oikeuksia tai toisaalta lisäävät yksittäisten tonttien velvoitteita ja/tai kustannuksia suhteessa Triplan tontteihin. Jäteyhtiön hallintoa on hoidettava siten, että Triplan, Ratapihakortteleiden ja Tornialueen tontteja kohdellaan mahdollisimman yhdenvertaisesti ja samojen periaatteiden mukaan, elleivät painavat syyt muuta edellytä.

Läpinäkyvyysperiaate tarkoittaa jatkuvaa avointa tiedottamista jäteyhtiön asioista osakkeenomistajille ja asukkaille sekä myös Senaatille ja Kaupungille. Ennakointi tarkoittaa jäteyhtiön tulevaisuuteen valmistautumista hyvissä ajoin selvityksin ja suunnitelmin. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että jäteyhtiön taloutta on hoidettava mahdollisimman huolellisesti ja tarvittaessa varauduttava hyvissä ajoin etukäteen järjestämään jäteyhtiölle tarvittavaa lisärahoitusta.

Lisäksi YIT on velvollinen A-osakkeenomistajana Triplan alueen viimeisen rakentamisvaiheen valmistumiseen saakka (Triplan viimeisen kiinteistö-/asuntoyhtiön käyttööntoon saakka) osaltaan huolehtimaan siitä, että jäteyhtiö putkikeräysjärjestelmän tilaajana ja omistajana täyttää rakentamista ja ylläpitoa koskevat 12.2.2016 allekirjoitetun hankintasopimuksen ja palvelusopimuksen tilaajan velvoitteet siten, että järjestelmän teknillinen ja toiminnallinen laatu vastaa vähintään sitä, mitä tehdyissä sopimuksissa edellytetään.

YIT ei ole oikeutettu luovuttamaan jäteyhtiön A-osaketta ja päätösvaltaa kolmannelle ilman Senaatin ja kaupungin suostumusta ennen kuin tässä sopimuksessa tarkoitettu Triplan alue on kokonaisuudessaan toteutettu valmiiksi. A-osakkeen luovutuksessa on noudatettava jäljempänä seuraavassa kohdassa mainittuja periaatteita.

Hallinnon luovuttaminen vaiheittain

YIT pitää Jäteyhtiön A-osakkeen omistuksessaan Triplan alueen viimeisen rakennusvaiheen valmistumiseen saakka (Triplan viimeisen kiinteistö-/asuntoyhtiön käyttööntoon 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-osakkeen-omistajana toimii jäljempänä 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 tämän sopimuksen mukaan velvollinen niitä hoitamaan.

YIT:n luopuessa A-osakkeestaan Triplan valmistumisen jälkeen tai mikäli Senaatti ja kaupunki päättävät hyväksyä YIT:n irtautumisen jäteyhtiöstä ja sen A-osakkeen luovuttamisen jo ennen mainittua ajankohtaa, niin tällöin Osapuolet sitoutuvat toimimaan seuraavien periaatteiden mukaisesti:

YIT on velvollinen ensisijaisesti neuvottelemaan A-osakkeen luovutuksesta kaupungin kanssa noudattaen jäljempänä mainittuja periaatteita. YIT on velvollinen tois-

sijaisesti luovuttamaan A-osakkeen Senaatin, kaupungin ja YIT:n yhteisesti määräämälle tai hyväksymälle taholle tällaisissa luovutuksissa noudatettavin kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin. A-osake luovutetaan lähtökohtaisesti merkintähintaa vastaavasta hinnasta, elleivät osapuolet muuta sovi. Lisäksi A-osakkeen luovutuksensaajan tulee tällöin sitoutua huolehtimaan edellä mainitussa aikataulussa ja tavalla siitä, että Jäteyhtiö voi maksaa YIT:lle tuolloin vielä jäljellä olevan osakslainan korkoineen.

Hallitus

Senaatilla on oikeus nimittää jäteyhtiön hallitukseen yksi varsinainen jäsen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Kaupungilla on myös oikeus nimittää jäteyhtiön hallitukseen yksi varsinainen jäsen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Lisäksi YIT:llä tai sen nimeämällä Triplan alueen kiinteistönomistajilla on oikeus nimittää jäteyhtiön hallitukseen yksi varsinainen jäsen sen jälkeen, kun YIT on luopunut A-osakkeestaan. Tämän hallituksen jäsenen tehtävä on valvoa Triplan alueen kiinteistöjen etua ja sopimuksen mukaista yhdenvertaista kohtelua, mutta ei puuttua Ratapihakortteleiden tai Tornialueen järjestelmien rakentamiseen. Oikeus tämän hallituksen jäsenen nimeämiseen päättyy, kun kaikki B-osakkeet muutetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi. A-osakkeenomistajalla on oikeus nimittää loput hallituksen varsinaiset jäsenet ennen jäteyhtiön hallinnon luovutusta B-osakkeenomistajille.

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

Palveluyhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan päättämällä jäteyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että B-osakkeet tuottavat äänioikeuden sekä muut osakkeoikeudet osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti tuolloin tarkemmin päätettävien ehdoin. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen edellyttää myös Senaatin ja kaupungin suostumuksen.

Edellä sanotulla tavalla Osapuolet hyväksyvät sen, että Triplan valmistuttua YIT luopuu A-osakkeestaan.

Hallinnon luovutuksen ja osakelajin muuntamisen edellytyksenä on, että kukin B-osakkeenomistaja sitoutuu hallinnon luovutuksen yhteydessä jäteyhtiön osakassopimukseen sekä muihin jäteyhtiön yhtiökokouksen mahdollisesti asettamiin kohtuullisiin ehtoihin. Osakassopimus sisältää edellä tässä kohdassa sanotut ehdot eri alueiden investointien ja ylläpidon kustannusten kohdentamisesta ja päätöksenteosta.

Alueiden liittäminen Keski-Pasilan alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään on perusteltua

YIT Rakennus Oy, Senaatti ja kaupunki pitävät perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän (single-line) rakentamista Keski-Pasilan keskuksen eli Triplan lisäksi myös Ratapihakortteleiden ja Tornialueen alueille. Marimatic Oy on sitoutunut hankintasopimuksen perusteella toteuttamaan alueelle toimivan ja laadukkaan single-linen, eikä asiassa ole suoritetun arvioinnin perusteella tiedossa muitakaan perusteita tai olennaisia etuja ring-linen toteuttamiselle.

Ratkaisun toteuttaminen kiinteistökohtaisen jätteen keräyksen sijaan erittäin tehokkaasti ja tiiviisti rakennettavaan Keski-Pasilaan on perusteltua ottaen huomioon edullisemmat kokonaiskustannukset verrattuna myös muihin Helsingin vastaaviin alueellisiin jäteyhtiöihin, ympäristövaikutukset ja energiakulutuksen, liikennemäärät,

vaikutuksen tonttien rakennusoikeuteen ja rakennusten tilaohjelmaan sekä vaikutukset alueen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.

YIT Rakennus Oy:n esittämä ratkaisumalli, 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 on hyvä.

Ratkaisua, että jäteaseman koneiston, laitteiden, putkien tai muiden vastaavien osien kustannukset jaetaan 1/3 periaatteella tasan kaikkien alueiden kesken (alueiden arvioidut rakennusoikeudet vastaavat suunnilleen toisiaan), että kunkin alueen tontit maksavat oman runkoverkkonsa ja että kukin tontti/tontit vastaa/vastaavat omasta kiinteistöliittymästään sekä että koko jätteen putkikeräysjärjestelmän ylläpito- ja peruskorjauskustannukset jaetaan kaikkien alueiden kesken rakennusoikeuksien (osakemäärien) ja jätemäärien mukaan voidaan pitää perusteltuna ja hyväksyttävänä.

Asiassa esitetyn ratkaisun ei voida myöskään katsoa loukkaavan jäteyhtiön tulevien osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Ottaen huomioon ettei Triplan tonttien tarvitse käyttää lainkaan runkoverkkoa ja että Triplan alueelle on lisäksi toteutettava oma erillinen lisäkustannuksia aiheuttava märkäbiojärjestelmä, voidaan todeta, että Triplan arvioidut investointikustannukset jäteyhtiön, jätteen putkikeräysjärjestelmän ja märkäbiojätejärjestelmän osalta vastaavat suunnilleen muiden alueiden jätteen putkikeräysjärjestelmän kustannuksia. Lisäksi Tripla tontit osallistuvat, kuten muidenkin alueiden tontit, alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän (jäteaseman koneisto, laitteet, putket tai muut vastaavat osat, runkoverkko, kiinteistökohtaiset osat eli kiinteistöliittymät) ylläpito- ja peruskorjauskustannuksiin rakennusoikeuksien ja jätemäärien mukaisessa suhteessa.

Lopuksi voidaan todeta, että järjestelmän investointikustannukset ovat selvästi edullisempia kuin muilla kaupungin alueellisilla jätteen putkikeräysyhtiöillä.

Alueen pitkän toteutusajan, tonttien vaihtelevan toteutusjärjestyksen sekä katujen ja kunnallistekniikan toteutusjärjestyksen perusteella on varsin todennäköistä, että YIT Rakennus Oy:n pääkaduille rahoittaman runkoverkon lisäksi tarvitaan tulevaisuudessa rahoitusratkaisu myös runkoverkon joidenkin myöhemmin toteutettavien osuuskien osalta. Jäteyhtiö ei välttämättä saa tuolloin rahoitusta mainittujen osien toteuttamiseen esimerkiksi takausten tai muiden tarvittavien vakuuksien puuttumisen/riittämättömyyden vuoksi. Tämän vuoksi asiassa ehdotetaan hyväksyttäväksi ratkaisua, jossa kaupunki varautuu myöntämään jäteyhtiölle mainitun lisärahoituksen turvaamiseksi omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan riittävän vakuuden.

Kaupunki on pyytänyt YIT Rakennus Oy:ltä selvityksen runkoverkon myöhempien osien toteuttamisen yksikköhinnoista. YIT Rakennus Oy on ilmoittanut, että Marimatic Oy:n tarjouksen mukaisen runkoverkon yksikköhinta on 590 euroa/jm. Marimatic Oy:n laatiman putkistokuvan mukaan runkoverkon pituus Ratapihakortteleiden puistoalueella ja niillä katualueilla, joiden joiltakin osilta kaupunki vuosi joutua runkoverkon rahoitusta järjestämään (myöntämään takauksen tai muun vakuuden), on arviolta 1 300 jm. Tornialueella vastaava pituus on noin 930 jm. Kaupungin tulisi siten varautua myöhemmin järjestämään jäteyhtiölle rahoituksen turvaava vakuus Ratapihakortteleissa jollekin osalle noin 770 000 euron runkoverkkoinvestoinneista ja Tornialueella jollekin osalle noin 490 000 euron runkoverkkoinvestoinneista.

Kaupungin tulisi siten varautua esityksen mukaan tarvittaessa järjestämään jäteyhtiölle Ratapihakortteleiden ja Tornialueen runkoverkon myöhempien osien toteuttamisen rahoittamiseen tarvittavan arviolta noin 1,3 miljoonan euron suuruisen vakuuden.

