



§ 215

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle yhtiön perustamiseksi Hernesaaren jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamista varten

HEL 2018-004449 T 00 00 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi toteuttaa Länsisataman Hernesaaren uudelle asunto- ja toimitila-alueelle alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi

1

perustaa Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy (ruotsiksi Ärtholmens sopsug Ab) –nimisen osakeyhtiön, jonka tehtävänä on omistaa, toteuttaa, hallinnoida ja ylläpitää Hernesaaren uudella asunto- ja toimitila-alueella alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää sekä tuottaa omakustannusperusteisia jätteen keräyspalveluja osakkeenomistajilleen;

2

hyväksyä liitteenä 1 olevan yhtiön yhtiöjärjestyksen;

3

kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita yhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään yhtiön ainoan (1) äänivaltaisen A-osakkeen ja 8 000 äänivallatonta osaketta yhteensä 373 000 euron merkintähintaan, josta 5 000 euroa kirjataan yhtiön osakepääomaan ja loput yhtiön sijoitettun vapaan pääoman rahastoon;

4

kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhtiön perustamiseen liittyvät toimenpiteet ja allekirjoittamaan tarvittavat perustamis- ja muut asiakirjat sekä oikeuttaa sen tekemään perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, täsmennyksiä ja täydennyksiä;



5

kehottaa kaupunkiympäristölautakuntaa huolehtimaan siitä, että Hernesaaren alueella tonttien varaus- ja luovutusehdoissa veloitetaan tonttien vuokralaiset ja omistajat sekä maankäyttösojimuksissa alueen yksityiset maanomistajat liittämään rakennukset jätteen putkikeräysjärjestelmään, ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin yhtiön osakkeenomistajaksi sekä tekemään yhtiön kanssa kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaiset suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösojimukset tai muut vastaavat sojimukset, ellei kaupunkiympäristölautakunta perustellusta syystä toisin päätä ja

6

kehottaa kaupungin hallintokuntia ja laitoksia huolehtimaan siitä, että Hernesaaren alueella liitetään julkiset rakennukset jätteen putkikeräysjärjestelmään ja tehdään yhtiön kanssa kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaiset suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösojimukset tai muut vastaavat sojimukset.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamaan Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy:n ja järjestelmän käyttäjäksi tulevien tonttien vuokralaisten ja / tai omistajien välillä tehtävien osakemerkintää sekä putkikeräysjärjestelmän toteuttamista ja käyttämistä koskevien sojimusten pääperiaatteet ja / tai sojimusmallit.

D

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se kehottaa esitysehdotuksessa B tarkoitettua yhtiötä, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastoa ja kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelua kiinnittämään putkikeräysjärjestelmää suunniteltaessa ja rakennettaessa (toteutettaessa) sekä järjestelmän toimittajan kilpailutuksessa erityistä huomiota jätteiden synty- paikkalajittelua ja jätteiden määrän vähentämistä edistäviin ratkaisuihin.

E

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että esitysehdotukset A-D pannaan täytäntöön ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy sille tehtävän erillisen ehdotuksen Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy:n lainojen vakuudeksi myönnettävästä kaupungin 8 400 000 euron suuruudesta omavelkaisesta takauksesta.

Esittelijä



24.04.2018

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestysluonnos, Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy
- 2 Kartta toiminta-alueesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunkistrategian mukaan Helsinki pyrkii muun muassa tiiviiseen kaupunkirakenteeseen sekä ekologisiin ja energiaa säästäviin ratkaisuihin.

Muun muassa näiden tavoitteiden saavuttamiseksi esitetään, että Länsisataman Hernesaaren uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä, johon alueen asunto- ja toimitilatontit sekä julkisten rakennusten tontit liittyvät. Järjestelmän toteuttamisesta ja ylläpidosta huolehtisi perustettavaksi esitettävä Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy- niminen osakeyhtiö (ruotsiksi Ärtholmens sopsug Ab).

Alueellisia jätteen putkikeräysjärjestelmiä on käytössä paitsi muualla maailmalla myös jo monella alueella Suomessa. Helsingissä järjestelmä on toteutettu tai toteutetaan Länsisataman Jätkäsaareen, Sörnäisten ja Hermannin Kalasatamaan, Laajasalon Kruunuvuorenrantaan ja Pasilan keskustaan. Näillä alueilla järjestelmästä huolehtii osakeyhtiö, jollainen nytkin ehdotetaan perustettavaksi Hernesaaren alueelle.

Perinteisen autoilla tapahtuvan jätteen keräyksen sijaan putkikeräysjärjestelmässä jätteet kuljetetaan jätelajeittain keskitetysti alipaineella tonteilta maanalaista runkoputkea pitkin alueelliselle jäteasemalle, josta ne kuljetetaan konteissa jatkokäsittelylaitoksiin ja kaatopaikalle.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän käyttäjien näkökulmasta järjestelmä on perinteistä jätteen keräystä siistimpi, hygieenisempi, turvallisempi ja joustavampi. Järjestelmä on myös jätteen keräytyksen kannalta huomattavasti parempi.



Ympäristövaikutusten kannalta putkikeräysjärjestelmän etuna on se, että sen käyttöenergia tuotetaan pienemmin kokonaispäästöin, vaikka molemmissa järjestelmissä energiankulutus on samaa suuruusluokkaa.

Perustettavaksi esitettävä yhtiö toteuttaisi alueellaan omistukseensa jätteen putkikeräysjärjestelmän, johon kuuluvat jäteasema ja järjestelmän runkoverkko (järjestelmän yleiset osat) sekä kiinteistöliittymät (jätteen syöttöpisteet ja kiinteistöputket). Jäteyhtiö vastaisi omakustannusperiaatteella putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, omistamisesta, käytöstä ja ylläpidosta.

Ehdotuksen mukaan kaupunki merkitsisi yhtiön ainoan äänivaltaisen osakkeen, jonka nojalla se hallinnoisi yhtiötä ainakin Hernesaaren alueen ja putkikeräysjärjestelmän rakentamisajan. Lisäksi kaupunki merkitsisi yhtiön 8 000 äänivallatonta osaketta, jotka vastaavat kaupungin kyseiselle alueelle kaavailtujen ja jätteen putkikeräysjärjestelmään liitettävien julkisten rakennusten rakennusoikeuden arvioitua määrää (8 000 kerrosneliometriä). Kaupunki maksaisi näiden osakkeiden merkintähintoina yhteensä 373 000 euroa.

Hernesaaren putkikeräysjärjestelmän investoinniksi arvioidaan muodostuvan noin 15,7 miljoonaa euroa (FCG, Hernesaaren alueen jätehuoltovaihtoehtojen selvitys, raportti 18.12.2013), josta yleisten osien osuus on noin 7,8 miljoonaa euroa ja kiinteistöliittymien osuus noin 7,9 miljoonaa euroa. Raportin laatimisen aikana käytössä olleen arvioidun kerrosalamäärän mukaan laskettuna kustannus olisi noin 46 euroa /kerrosneliometriä (k-m²) Huoneistoneliometriä kohden kustannus olisi laskennallisesti tällöin noin 55 euroa / m².

Mainittua selvitystä voidaan pitää edelleen luotettavana, vaikka se onkin laadittu vuonna 2013. Hernesaaren alueelle tullaan todennäköisesti kaavoittamaan selvityksen laskennan perusteena ollutta kerrosalamäärää huomattavasti enemmän kerrosalaa, mikä todennäköisimmin vähentää investointikustannuksia kerrosneliometriä kohden laskettuna. Arvioitu hinta on linjassa muiden vastaavien kaupungin omistuksessa olevin nykyisten jäteyhtiöiden toteutuneiden kustannusten kanssa.

Esittelijän perustelut

Putkikeräysjärjestelmästä yleisesti

Ensimmäiset jätteiden putkikeräysjärjestelmät on otettu käyttöön jo 1960-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.



Perinteisen autoilla tapahtuvan jätteen keräyksen sijaan putkikeräysjärjestelmässä jätteet kuljetetaan jätelajeittain keskitetysti alipaineella tonteilta maanalaista runkoputkea pitkin alueelliselle jäteasemalle, josta ne kuljetetaan konteissa jatkokäsittelylaitoksiin ja kaatopaikalle.

Helsingissä putkikeräysjärjestelmät on toteutettu tai toteutetaan Jätkäsaaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan ja Pasilan alueille.

Lisäksi järjestelmiä on toteutettu muualle Suomeen ainakin Espoon Suurpeltoon, Tampereen Vuorekseen ja Vantaan Kivistöön.

Lähtökohdat järjestelmälle Hernesaassa ja jätehuoltovaihtoehtoista laadittu selvitys

Helsingin kaupunkistrategian mukaan Helsinki pyrkii muun muassa tiiviiseen kaupunkirakenteeseen sekä ekologisiin ja energiaa säästäviin ratkaisuihin.

Muun muassa näiden tavoitteiden saavuttamiseksi esitetään, että Länssataman Hernesaaren uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä, johon alueen asunto- ja toimitilatontit sekä julkisten rakennusten tontit liittyvät. Järjestelmän toteuttamisesta ja ylläpidosta huolehtisi perustettavaksi esitettävä Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy- niminen osakeyhtiö (ruotsiksi Ärtholmens sopsug Ab).

Perustettavaksi esitettävä yhtiö toteuttaisi alueellaan omistukseensa jätteen putkikeräysjärjestelmän, johon kuuluvat jäteasema ja järjestelmän runkoverkko (järjestelmän yleiset osat) sekä kiinteistöliittymät (jätteen syöttöpisteet ja kiinteistöputket). Jäteyhtiö vastaisi omakustannusperiaatteella putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, omistamisesta, käytöstä ja ylläpidosta. Samanlainen yhtiömalli on käytössä Jätkäsaassa, Kalasatamassa ja Kruunuvuorenrannassa.

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy on laatinut Hernesaaren alueen jätehuoltovaihtoehtojen selvityksen (18.12.2013). Selvityksen mukaan putkikeräysjärjestelmän valitsemista perustelevat muun muassa seuraavat seikat

- Jätteen putkikeräysjärjestelmän käyttäjien näkökulmasta järjestelmä on perinteistä jätteen keräystä siistimpi, hygieenisempi, turvallisempi ja joustavampi. Suurelta jättemäärän vaihtelut eivät aiheuta astioiden ylitäytymistä. Myös syntypaikkalajittelun tehokkuus kasvaa, koska hyötyjäteastioissa on aina tilaa.

- Putkikeräysjärjestelmä vähentää jätehuollon raskasta ajoneuvoliikennettä alueella lähes kymmenesosaan verrattuna perinteiseen jätteenkeräykseen.



- Järjestelmä on myös jätteen keräystyön kannalta huomattavasti parempi, koska se vähentää oleellisesti työntekijöiden suoraa kontaktia jätteisiin, astioiden siirtelystä ja vaikeista sääoloista aiheutuvia työtapaturmariskejä sekä jäteautojen ajosta aiheutuvia onnettomuusriskejä.

- Ympäristövaikutusten kannalta putkikeräysjärjestelmä on myös selvästi perinteistä järjestelmää parempi. Kokonaisenergiankulutus on molemmissa järjestelmissä samaa suuruusluokkaa. Putkikeräysjärjestelmän etuna on se, että käyttöenergia tuotetaan pienemmin kokonaispäästöin. Paikallisesti ero on suuri putkikeräysjärjestelmän eduksi, koska jätteen keräyksen päästöt ovat putkikeräysjärjestelmässä vain murto-osa perinteisen järjestelmän päästöistä.

Putkikeräysjärjestelmän omistamista ja hallinnointia varten perustettava alueellinen yhtiö voi ottaa alueellisena toimijana aktiivisen roolin jätteen tuottoa ja kierrätystä koskevassa (asukas)tiedotuksessa ja valistuksessa sekä tarjota myös muita keskitettyjä jätehuolto/-kierrätyspalveluja yhteistyössä HSY:n kanssa (jätehuollon ja kierrätyksen tehostaminen).

Mainitun raportin mukaan perinteinen jätehuolto on asiakasmaksujen mukaan laskettuna jätteen putkikeräysjärjestelmää halvempi. Perinteisen jätehuollon asiakasmaksu on asuinkiinteistöllä noin 66 euroa / vuosi / asukas ja putkikeräyksen asiakasmaksu noin 112 euroa / vuosi / asukas.

Kokonaiskustannuksiksi (asiakasmaksut ja investointikustannukset laskettuna annuiteettimenetelmällä) muodostuisi perinteisen jätehuollon osalta noin 118 euroa / vuosi / asukas ja putkikeräysjärjestelmän osalta noin 210 euroa / vuosi / asukas. Kokonaiskustannuksina laskettuna putkikeräysjärjestelmän ja perinteisen järjestelmän ero on huomattavasti suurempi, sillä putkikeräysjärjestelmään liittyy suuret investoinnit.

Jätteen putkikeräysjärjestelmien keskeiset haasteet liittyvätkin muun muassa vahvasti etupainotteisiin investointeihin, joka vaikeuttaa mm. jäteyhtiön rahoitustarpeen ennakointia ja rahoituksen järjestämistä.

Putkikeräysjärjestelmästä päätettäessä on kuitenkin otettava huomioon kokonaisuutena järjestelmän talouteen, ympäristövaikutuksiin, käyttö- ja liikenneturvallisuuteen, kaupunkikuvallisiin ominaisuuksiin ja alueen imago vaikutuksiin liittyvät seikat.

Hernesaaren alue / järjestelmän toiminta-alue

Kaupunginvaltuusto on 17.1.2018 hyväksynyt Hernesaaren osayleiskaavaehdotuksen.



Osayleiskaavan perusteella Hernesaaren alueelle laaditaan asemakaavamuutos.

Hernesaaren jätehuoltovaihtoehtoista laaditussa raportissa on käytetty lähtötietoina osayleiskaavaluonnoksen kerrosaloja. Luonnoksessa asuinkerrosalaa on suunniteltu 215 000 k-m² ja toimitila- ja palvelurakentamista 125 400 k-m². Kerrosalat vastaavat noin 6 900 asukasta ja 3 000 työpaikkaa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä osayleiskaavassa asuinkerrosalaa on noin 285 000 k-m² sekä työpaikka- ja palvelukerrosalaa noin 150 000 k-m². Kerrosalan lisäyksen voidaan arvella vaikuttavan raportin mukaiseen investointikustannukseen alentavasti kerrosneliometriä kohden laskettuna.

Hernesaaren tulevan asemakaavan mukainen alue tulisi olemaan jäteyhtiön toiminta-alue.

Likimääräisensuunnitellun toiminta-alueen havainnekartta on liitteenä 2.

Toteuttamisen pääpiirteet ja investointikustannukset

Kaikki Hernesaaren uudet asuin-, liike- ja yleisten rakennusten tontit on lähtökohtaisesti tarkoitus liittää alueelliseen putkikeräysjärjestelmään. Järjestelmään ei kuitenkaan liittyisi alueella olevat jo rakennetut kiinteistöt eivätkä pienet itärannalle kaavoitetut ravintolakiinteistöt, joiden jäte on pääosin järjestelmään soveltumatonta ravintoloiden biojätettä.

Putkikeräysjärjestelmän toteutusta varten on tarkoitus perustaa jäteyhtiö, joka vastaa kokonaisuudessaan jätteen putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, omistamisesta, rahoittamisesta, käytöstä ja ylläpidosta. Järjestelmän edellyttämä runkoverkko sijoitetaan kaduille ja muille yleisille alueille. Jäteasema on alustavassa kartoituksessa kaavailtu Hernesaaren pohjoisosaan.

Putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset osat (jätteen syöttöpisteet ja kiinteistöputket) sijoitetaan pääosin tonteille, mahdollisuuksien mukaan asukkaiden ja muiden käyttäjien luonnollisten kulkureittien varrelle.

Putkikeräysjärjestelmällä olisi tarkoitus kerätä neljää eri jätejätettä: sekajätettä, biojätettä, paperia ja kartonkia. Lisäksi varaudutaan muovijätteen keräykseen.

Suurikokoisen jätteen, lasin ja pakkausmetallin keräys on raportissa suunniteltu järjestettäväksi aluekohtaisesti kierrätyshuoneisiin (nyk. lajitteluhuoneet). Suunnitelman mukaan näitä kierrätyshuoneita tulisi alueelle 4 kappaletta. Muista jätteen putkikeräysyhtiöistä saatujen koke-



musten perusteella näitä olisi todennäköisesti järkevintä toteuttaa enemmän, esimerkiksi korttelikohtaisesti.

Hernesaaren putkikeräysjärjestelmän investoinniksi arvioidaan muodostuvan noin 15,7 miljoonaa euroa, josta yleisten osien osuus on noin 7,8 miljoonaa euroa ja kiinteistöliittymien osuus noin 7,9 miljoonaa euroa.

Raportin laatimisen aikana käytössä olleen arvioidun kerrosalamäärän mukaan laskettuna kustannus olisi noin 46 euroa / kerrosneliometriä (k-m²) Huoneistoneliometriä kohden kustannus olisi laskennallisesti tällöin noin 55 euroa / m².

Kustannukset ovat arvioita ja ne täsmentyvät paitsi valittavan järjestelmän toimittajan mukaan myös asemakaavoituksessa täsmentyvien kerrosalamäärien mukaan.

Vertailun vuoksi voidaan todeta, että vastaava kustannus Jätkäsaressa on noin 48 euroa / k-m², Kalasatamassa noin 40 euroa / k-m² ja Kruunuvuorenrannassa noin 52 euroa / k-m².

Jäteyhtiö kattaa putkikeräysjärjestelmästä johtuvat investoinnit järjestelmän käyttäjiksi tulevilta tonteilta tontin luovutuksen jälkeen perittävillä osakkeiden merkintähinnoilla. Koska putkikeräysjärjestelmän toteuttaminen edellyttää osakkeiden merkintähintojen tuloutumiseen nähden hyvin merkittäviä etupainotteisia investointeja, joutuu jäteyhtiö rahoittamaan investointeja alkuvaiheessa suurelta osin luottolaitoksilta otettavien lainoin.

Toteutuskustannukset ja järjestelmien tekniset yksityiskohdat tarkentuvat ja selviävät lopullisesti vasta, kun järjestelmien toimittaja on kilpailutettu. Kilpailutus on tarkoitus aloittaa viipymättä, kun yhtiö on perustettu, rekisteröity ja sen hallinto järjestetty sekä alueen kaavalliset toteuttamisen edellytykset ovat käsillä.

Käyttö- ja ylläpitokulut

Jäteyhtiö perii putkikeräysjärjestelmän käytöstä käyttömaksua ja ns. perusmaksua. Järjestelmän käytöstä koituva kokonaiskustannus muodostuu siis käyttömaksuna perittävästä osuudesta ja perusmaksuna perittävästä osuudesta.

Käyttömaksulla katetaan jäteyhtiön muuttuvat kulut, joita ovat esimerkiksi jätteen keräyksestä aiheutuvat kulut ja jätteen poiskuljetus jäteasemalta. Perusmaksulla yhtiö kattaa puolestaan jäteyhtiön kiinteät kustannukset, kuten jäteaseman operoinnin ja järjestelmän kunnossapi-



24.04.2018

don. Lisäksi perusmaksulla on tarkoitus kattaa ainakin osin järjestelmän ajan mittaan tarvitsemat uusintainvestoinnit.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän arvioitu jätehuoltomaksu (käyttö- ja ylläpitokulut) olisi Hernesaaren jätehuoltovaihtoehdoista laaditun raportin mukaan noin 0,219 euroa / k-m² / kk (sis. alv 24 %). Tästä perusmaksua on 0,157 euroa / k-m² / kk ja käyttömaksua 0,062 euroa / k-m² / kk. Huoneistoneliömetriä kohden summa tekisi laskennallisesti noin 0,263 euroa / m² / kk (sis. alv 24 %).

Huomioitavaa on, että raportin laskentatavan mukaisesti perusmaksulla katetaan lisäksi myös järjestelmän tarvitsemien korvausinvestointien kustannukset. Käyttömaksulla katetaan puolestaan jätteen putkikeräysjärjestelmän muuttuvat kulut, esimerkiksi jätteen poiskuljetus jäteasemalta, käsittelymaksut ja energia.

Lopullisen perusmaksun suuruus riippuu kuitenkin merkittävästi siitä, kuinka suuri osuus järjestelmän edellyttämistä uusintainvestoinneista on tarkoitus kerätä ajan mittaan etukäteen järjestelmään liittyviltä tonteilta ja kuinka suuri osuus peruskorjaustasoisista uusintainvestoinneista katetaan korjaustarpeen ilmettyä otettavalla lainalla. Edellä mainituksa kustannusarviossa perusmaksuun on sisällytetty korvausinvestoinneista aiheutuvat kustannukset.

Jätehuoltovaihtoehtojen vertailua

Investoinnit

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

Hernesaaren jätehuoltovaihtoehdoista laaditun raportin mukaan perinteisen jätehuollon investointikustannukset muodostuvat käytännössä jätehuoneiden rakennuskustannuksista. Perinteisen jätehuollon laskennalliseksi investoinniksi Hernesaaren alueella muodostuisi edellä mainitun FCG:n raportin mukaan noin 19 euroa / k-m² ja laskennallisesti noin 23 euroa / h-m².

Jätteen putkikeräysjärjestelmän keskimääräiseksi investoinniksi arvioidaan puolestaan muodostuvan edellä todetulla tavalla noin 46 euroa / k-m² ja laskennallisesti noin 55 euroa / h-m².

Näin ollen jätteen putkikeräysjärjestelmä olisi investoinneiltaan keskimäärin noin 27 euroa / k-m² ja 32 euroa / h-m² perinteistä jätehuoltoa



kalliimpi. Eroa voidaan pitää jokseenkin merkittävänä, mutta saavutettuihin etuihin nähden kuitenkin maltillisena.

Käyttökustannukset

Jätteen putkikeräysjärjestelmän arvioitu jätehuoltomaksu (käyttö- ja ylläpitokulut) olisi selvitysten mukaan noin 0,219 euroa / k-m² / kk (sis. alv 24 %). Tästä perusmaksua on 0,157 euroa / k-m² / kk ja käyttömaksua 0,062 euroa / k-m² / kk.

Huoneistoneliometriä kohden summa tekisi laskennallisesti noin 0,263 euroa / kk.

Jätehuollon kustannukset yleisesti kaikissa asunto-osakeyhtiöissä (kerrostalot) pääkaupunkiseudulla ovat keskimäärin vuonna 2016 olleet 0,18 euroa / huoneistoneliometri / kk.

Perinteisen jätteen keräyksen käyttökustannukset muodostuvat pääasiassa jäteastioiden vuokrista ja tyhjennysmaksuista.

Edellä mainittujen lukujen perusteella voidaan todeta, että jätteen putkikeräysjärjestelmä on myös käyttö- ja ylläpitokustannuksiltaan 0,083 euroa perinteistä jätehuoltoa kalliimpi.

Edellä mainittuun Hernesaaren putkikeräisyhtiön arvioituun jätehuoltomaksuun on puolestaan laskettu mukaan järjestelmän tarvitsemien korvausinvestointien kustannukset, mikä osaltaan vaikuttaa käyttö- ja ylläpitokustannusten eroon.

Kustannukset asukasta kohden vuodessa

Hernesaaren alueen jätehuoltovaihtoehtoista laaditussa raportissa perinteistä jätteenkeräystä ja jätteen putkikeräysjärjestelmää on vertailtu myös asiakasmaksuina ja kokonaiskustannuksina vuodessa asukasta / työpaikkaa kohden.

Mainitun raportin mukaan perinteinen jätehuolto on asiakasmaksujen mukaan laskettuna jätteen putkikeräysjärjestelmää halvempi. Perinteisen jätehuollon asiakasmaksu on asuinkiinteistöllä noin 66 euroa / vuosi / asukas ja putkikeräyksen asiakasmaksu noin 112 euroa / vuosi / asukas.

Kokonaiskustannuksiksi (asiakasmaksut ja investointikustannukset laskettuna annuiteettimenetelmällä) muodostuisi perinteisen jätehuollon osalta noin 118 euroa / vuosi / asukas ja putkikeräysjärjestelmän osalta noin 210 euroa / vuosi / asukas.



Kokonaiskustannuksina laskettuna putkikeräysjärjestelmän ja perinteisen järjestelmän ero on huomattavasti suurempi, sillä putkikeräysjärjestelmään liittyy suuret investoinnit.

Muut vertailussa huomioitavat seikat

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy on laatinut Hernesaaren alueen jätehuoltovaihtoehtojen selvityksen (18.12.2013). Selvityksen mukaan putkikeräysjärjestelmän valitsemista perustelevat muun muassa seuraavat seikat

- Jätteen putkikeräysjärjestelmän käyttäjien näkökulmasta järjestelmä on perinteistä jätteen keräystä siistimpi, hygieenisempi, turvallisempi ja joustavampi. Suurelta jättemäärän vaihtelut eivät aiheuta astioiden ylitäyttymistä. Myös syntypaikkalajittelun tehokkuus kasvaa, koska hyötyjäteastioissa on aina tilaa.
- Putkikeräysjärjestelmä vähentää jätehuollon raskasta ajoneuvoliikennettä alueella lähes kymmenesosaan verrattuna perinteiseen jätteenkeräykseen.
- Järjestelmä on myös jätteen keräystyön kannalta huomattavasti parempi, koska se vähentää oleellisesti työntekijöiden suoraa kontaktia jätteisiin, astioiden siirtelystä ja vaikeista sääoloista aiheutuvia työtapa-turmariskejä sekä jäteautojen ajosta aiheutuvia onnettomuusriskejä.
- Ympäristövaikutusten kannalta putkikeräysjärjestelmä on myös selvästi perinteistä järjestelmää parempi. Kokonaisenergiankulutus on molemmissa järjestelmissä samaa suuruusluokkaa. Putkikeräysjärjestelmän etuna on se, että käyttöenergia tuotetaan pienemmin kokonais-päästöin. Paikallisesti ero on suuri putkikeräysjärjestelmän eduksi, koska jätteen keräyksen päästöt ovat putkikeräysjärjestelmässä vain murto-osa perinteisen järjestelmän päästöistä.

Lisäksi putkikeräysjärjestelmän omistamista ja hallinnointia varten perustettava alueellinen yhtiö voi ottaa alueellisena toimijana aktiivisen roolin jätteen tuottoa ja kierrätystä koskevassa (asukas)tiedotuksessa ja valistuksessa sekä tarjota myös muita keskitettyjä jätehuolto/-kierrätyspalveluja yhteistyössä HSY:n kanssa (jätehuollon ja kierrätyksen tehostaminen).

Jätteen putkikeräysjärjestelmän vaikutuksista asumiskustannuksiin

Jätteen putkikeräysjärjestelmän investoinnit olisivat edellä kuvatulla tavoin keskimäärin noin 32 euroa/huoneistoneliometri perinteistä järjestelmää korkeammat. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että omakustannusperusteisessa säännellyssä asuntotuotannossa (Hitas, asumisoi-



keus, Ara-vuokra) putkikeräysjärjestelmä nostaa asunnon hankintakulua mainitulla määrällä.

Huomion arvoista on, ettei putkikeräysjärjestelmän edellyttämällä investoinneilla ole sääntelemättömässä omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa lähtökohtaisesti asuntojen myyntihintaa/vuokraa korottavaa vaikutusta, koska hinnat ja vuokrat määräytyvät pääasiassa markkinaehtoisesti asuntojen rakentamiskustannuksista riippumatta.

Hitas-omistusasuntotuotannossa putkikeräysjärjestelmän edellyttämät investoinnit nostavat asunnon myyntihintaa, koska myyntihinta määräytyy asunnon toteutuskustannusten mukaan. Tällöinkin asunnon ostajalla on ainakin lähtökohtaisesti mahdollisuus saada putkikeräysjärjestelmästä aiheutuva lisähinta takaisin asunnon myyntitilanteessa, koska putkikeräysjärjestelmän kustannus sisältyy asuntojen säänneltyyn jälleemyyntihintaan.

Muussa säännellyssä tuotannossa (valtion tukema tuotanto) putkikeräysjärjestelmän investoinnit vaikuttavat asuntojen hankintahintaan ja siten myös perittävään vuokraan / muihin maksuihin.

Putkikeräysjärjestelmän vaikutuksia Hitas-asunnon hankintakustannuksiin voidaan havainnollistaa esimerkillä: 75 h-m² suuruisen kolmion osalta putkikeräysjärjestelmästä aiheutuisi investointikustannuksena noin 2 400 euron lisäkustannus (75 h-m² x 32 euroa) perinteiseen jätehuoltoratkaisuun verrattuna. Jos kyseisen (Hitas)asunnon myyntihinnaksi arvioidaan ilman putkikeräysjärjestelmää esim. 3 600 euroa/h-m² eli yhteensä 270 000 euroa, putkikeräysjärjestelmästä aiheutuva asunnon myyntihinnan korotus olisi laskennallisesti noin 1 %.

Putkikeräysjärjestelmän kuukausittaiset käyttökustannukset olisivat perusmaksun määrittelyperiaatteista riippuen kyseisen esimerkkiasunnon osalta noin 8,4 euroa/kk perinteistä jätehuoltoa korkeammat.

Tämä tarkoittaisi arviolta noin 1 % korostusta kuukausittaiseen yhtiövastikkeeseen, jos koko yhtiövastikkeeksi arvioidaan noin 5 euroa/h-m²/kk. Pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöiden (kerrostalot) keskimääräinen hoitovastike vuonna 2016 oli noin 4,85 e/h-m²/kk.

Yhtiön perustamisen ja toiminnan periaatteet

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojekti on tehnyt aloitteen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamiseksi ja jäteyhtiön perustamiseksi Hernesaaren alueelle. Jäteyhtiön perustamista koskeva esitys on laadittu kaupunkiympäristön maankäytön kehittäminen ja tontit –palvelun ja aluerakentamisprojektin yhteistyönä.



Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy (ruotsiksi Ärtholmens sopsug Ab) toimisi samoin periaattein kuin Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvooren rannan alueille perustetut ja toiminnassa olevat alueelliset jäteyhtiöt.

Hernesaaren jäteyhtiö vastaisi omakustannusperiaatteella putkikeräysjärjestelmän omistamisesta, rakennuttamisesta, rahoittamisesta, ope-roinnista ja ylläpidosta.

Kaupunki merkitsisi yhtiön ainoan äänivaltaisen A-osakkeen. Putkikeräysjärjestelmän käyttäjiksi tulevat tonttien vuokralaiset ja / tai omistajat tulisivat jäteyhtiön osakkeenomistajiksi merkitsemällä yhtiöstä hallinnoimansa/omistamansa tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän jäteyhtiön äänivallattomia B-sarjan osakkeita (1 osake/k-m²). Jäteyhtiö käyttää osakkeiden merkintähintoina keräämänsä varat putkikeräysjärjestelmän edellyttämien investointien rahoittamiseen. Pääomasuoritukset vahvistavat yhtiön pääomarakennetta, mikä on tärkeää, koska yhtiön toiminta tulee olemaan alkuvuosina tappiollista. Lisäksi pääomasuorituksista ei aiheudu yhtiölle negatiivisia arvonlisa-vero- eikä tuloveroseuraamuksia.

Mikäli Hernesaaren uudelle asunto- ja toimitila-alueille päätetään toteuttaa alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä, alueen tonttien vuokralaiset ja/tai omistajat veloitetaan luovutus sopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkiympäristölautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä. Alueen yksityiset maanomistajat sitoutetaan järjestelmän toteuttamiseen maankäyttösopimuksin.

Yhtiön osakkeet ja hallinnointi

Koska putkikeräysjärjestelmän tulevat käyttäjät on yhtiön taloudellisten toimintaedellytysten kannalta tarpeen ottaa yhtiön osakkeenomistajiksi jo järjestelmän rakennusvaiheessa, tulee yhtiössä olla kaksi osakesarjaa, joista vain toinen tuottaa äänioikeuden yhtiön päätöksenteossa.

Esittelijä pitää tärkeänä, että kaupungilla on jäteyhtiössä yksin määräysvalta yhden äänivaltaisen A-osakkeen perusteella. Tämä on tarpeen ainakin niin kauan kuin kaupungin jäteyhtiöille antama, jäljempänä tarkemmin esiteltävä, omavelkainen takaus on voimassa ja järjestelmä on toteutettu alueella valmiiksi. Tämän jälkeen kaupunki voi harkita yhtiön hallinnon luovuttamista alueen tonteille muuttamalla äänivallattomat B-osakkeet äänivaltaisiksi osakkeiksi.

Äänivallattomien osakkeenomistajien suojaksi yhtiön yhtiöjärjestykseen on kuitenkin tarkoitus ottaa ehto, että yhtiöjärjestyksen toimialaan merkityn omakustannus- ja voitontuottamattomuusperiaatteen muuttami-



seen tarvitaan myös äänivallattomien osakkeenomistajien määränemistön suostumus.

Yhtiön hallinto muodostuu hallituksesta ja toimitusjohtajasta. Hallitukseen valitaan kolmesta viiteen hallituksen jäsentä. Hallitus nimeää yhtiölle toimitusjohtajan. Muita toimielimiä yhtiölle ei nimetä.

Yhtiölle ei ole tarkoitus ainakaan alkuvaiheessa palkata vakinaista henkilöstöä, vaan yhtiö hankkii tarvitsemansa palvelut ostopalveluina.

Yhtiö on kaupungin tytäryhtiö ja kuuluu siten normaalin konserniohjauksen ja seurannan piiriin.

Yhtiöjärjestysluonnos on liitteenä 1.

Osakkeiden merkitseminen

Kaupunki merkitsisi jäteyhtiön perustamisvaiheessa yhtiön ainoan äänivaltaisen osakkeen (A-osakesarja) sekä 8 000 äänivallatonta osaketta (B-osakesarja) yhteensä 373 000 euron merkintähintaan. Merkintähinnasta 5 000 euroa kirjataan yhtiön osakepääomaan ja 368 000 euroa yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Kaupungin 8 000 äänivallatonta osaketta vastaavat kaupungin Herneisaaren alueelle suunnitteleminen ja järjestelmään liitettävien julkisten rakennusten rakennusoikeuden arvioitua määrää (yksi osake/k-m²).

Kaupungin edellä mainitun pääomasijoituksen arvioidaan riittävän yhtiön toiminnan alussa tapahtuvaan järjestelmän suunnitteluun ja järjestelmän toimittajan kilpailuttamiseen.

Kaupungin osakemerkintähinnan arvio

Kaupungin suorittaman osakkeiden merkintähinnan arvioidaan kattavan kokonaan järjestelmään liittymisestä kaupungille aiheutuvat kustannukset.

Mikäli järjestelmän hankinnasta aiheutuvat kustannukset ja siten kaupungin osuus niistä nousisivat arvioitua ja merkintähintoina maksettua suuremmiksi, suoritaisi kaupunki erillisen päätöksen / erillisten päätösten mukaisesti mahdollisen loppuosuuden yhtiölle. Tässä vaiheessa ei katsota kuitenkaan tarpeelliseksi varautua lisämaksuihin kaupungin budjetissa.

Rahoituslaitoslainat ja niiden takaukset

Kruunuvuorenrannan jäteyhtiö joutuu ottamaan merkittäviä rahoituslaitoslainoja järjestelmän toteuttamiseen, koska toteuttaminen on hyvin etupainotteista alueen asunto- ja toimitilarakentamiseen sekä tonttien



24.04.2018

luovutuksensaajilta saataviin osakkeiden merkintähintoihin ja pääoma-suorituksiin nähden. Jäteyhtiöllä ei ole lainojen vakuudeksi käypää omaisuutta, joten lainojen vakuutena tulee olla kaupungin omavelkainen takaus.

Lainatarpeen arvioidaan olevan korkeimmillaan noin 7 milj. euroa. Osakkeiden merkintähintojen tuloutumisen aikatauluun liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi takauksen enimmäismääräksi esitetään 8,4 milj. euroa.

Perustamisaikataulu

Yhtiön perustamistoimenpiteet tulisi käynnistää välittömästi, jotta yhtiö pystyisi aloittamaan mahdollisimman pian putkikeräysjärjestelmän kilpailuttamisen valmistelun ja osallistumaan osaltaan Hernesaaren alueen asemakaavoitukseen ja katusuunnitteluun. Lisäksi rahoituksen valmistelu on syytä aloittaa viipymättä, jotta yhtiöllä on mahdollisuus ryhtyä hankkimaan putkikeräysjärjestelmää.

Osakkeiden merkintä- ja muiden sopimusten sekä merkintähintojen vahvistaminen

Putkikeräysjärjestelmän toimittaja on tarkoitus kilpailuttaa julkista hankintamenettelyä noudattaen arviolta vuosina 2018 - 2019. Hankinnan erityispiirteistä ja haasteista johtuen hankintamuotona käytettäneen kilpailullista neuvottelumenettelyä, joka lisää kilpailuttamiseen, ja sen osana oleviin neuvotteluihin, edellytettävää aikaa. Järjestelmien tekniset yksityiskohdat selviävät lopullisesti, ja lopulliset osakkeiden merkintähinnat voidaan vahvistaa vasta kilpailutuksen jälkeen.

Perustettavan yhtiön tulee sopia yhtiön osakkeiden merkitsemisestä erillisellä merkintäsopimuksella järjestelmän käyttäjiksi tulevien tonttien vuokralaisten ja / tai omistajien kanssa. Lisäksi järjestelmän käyttäjiksi tulevien tonttien kanssa tehdään erillinen suunnittelu- ja toteutussopimus sekä käyttösopimus. Sopimukset tehdään mahdollisimman saman sisältöisinä kaikkien järjestelmän käyttäjiksi tulevien tonttien kanssa.

Lautakunnalle esitetään, että kaupunginhallitus oikeuttaisi sen vahvistamaan jäteyhtiön ja järjestelmän käyttäjäksi tulevien tonttien vuokralaisten ja / tai omistajien välillä tehtävien osakemerkintää sekä putkikeräysjärjestelmän toteuttamista ja käyttämistä koskevien sopimusten pääperiaatteet ja / tai sopimusmallit. Näin on toimittu myös esimerkiksi Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n osalta.

Lopuksi

Esittelijän mielestä järjestelmän jatkosuunnittelussa ja järjestelmän toimittajan kilpailuttamisessa tulisi antaa erityinen painoarvo sellaisille tek-



24.04.2018

nisille ja muille ratkaisuille, jotka edistävät jätteiden syntypaikkalajittelua ja jätteiden määrän vähentämistä.

Kaupunginhallituksen ehdotetaankin siksi päättävän kehottaa kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastoa ja kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelua ja perustettavaa yhtiötä kiinnittämään mainittuihin seikkoihin jatkossa erityistä huomiota.

Kaupunginkanslian oikeuspalvelut huolehtii ehdotuksen mukaan yhtiön perustamisen edellyttämistä toimenpiteistä ja kaupunginhallituksen konsernijaostolle valmistellaan kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen ehdotus hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajiksi.

Talous- ja suunnitteluosaston puoltaa lausunnossaan kaupungin omavalkaisen takauksen myöntämistä yhtiölle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestysluonnos, Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy
- 2 Kartta toiminta-alueesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano