



§ 89

Esitys kaupunginhallitukselle Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmää koskevan yhteistoimintasopimuksen hyväksymisestä sekä jäteyhtiön osakkeiden merkintähinnan määräytymisperiaatteiden ja sopimusmallien hyväksyminen

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 kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Marimatic Oy:n. Kilpailutukseen on sisältynyt 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 sii-



tä, 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 suunnittelu- 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/vuokralaisten 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

Liitteet

- 1 Yhteistoimintasopimus
- 2 Salassa pidettävä (HetiL 13 § ja JulKL 16 § 3 mom.)
- 3 Yhtiöjärjestys
- 4 Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli
- 5 Merkintäsopimusmalli
- 6 Osakassopimusmalli
- 7 Käyttösopimusmalli
- 8 Selvitys putkikeräysjärjestelmän toimintaperiaatteista
- 9 Perustelumuiotio
- 10 Kustannusarvio ja kustannusten jako, single-line
- 11 Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmän suunniteltu laajuus alueittain, runkoputkistot ja kiinteistöliittymät
- 12 Koonta-aseman sijainti ja alustava suunnitelma
- 13 YIT:n rahoittamat runkoputkistot katualueilla, single-line

Muutoksenhaku

Päätöskohta A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohta B

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Putkikeräysjärjestelmän kilpailutus ja toimittajan valinta

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

YIT Rakennus Oy on järjestänyt koko Keski-Pasilan osalta alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän kilpailutuksen julkisen hankintamenettelyn kaltaisesti neuvottelumenettelyllä ja valinnut toimittajaksi kokonaistaloudellisesti 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 hallinnon luovutus

YIT on perustanut Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n (Y-tunnus 2719025-4, jäljempänä myös ”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 Rakennus Oy merkinnyt jäteyhtiön perustajaosakkaana A-osakkeen ja käyttää jäteyhtiössä päätösvaltaa sekä 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 käyttööntoon saakka) sekä vastaa sinä aikana yhtiön hallinnosta ja muista A-osakkeenomistajalle kuuluvista velvoitteista. YIT:n luopuessa A-osakkeestaan jatkos-



sa 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 osakeoikeudet osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti tuolloin tarkemmin päätettävien ehdoin. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen edellyttää myös Senaatin ja kaupungin suostumuksen.

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-Pasilan järjestelmässä jäteyhtiö tosin 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.

Keski-Pasilan alueelle rakennettavan putkikeräysjärjestelmän keskeiset tekniset toimintaperiaatteet on esitelty liitteessä 8.

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 päätä. Suurikokoisen jätteen, lasin ja pakkausmetallin keräys on suunniteltu järjestettäväksi aluekohtaisesti kierrätyshuoneisiin.



Keski-Pasilan putkikeräysjärjestelmään liittyvien kiinteistöjen rakennus-
oikeuden 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 hyvin pitkälle vastaavin periaattein
kuin esimerkiksi Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla jo toimivat jäteyh-
tiöt.

Putkikeräysjärjestelmän kokonaisinvestointikustannukset

Keski-Pasilan putkikeräysjärjestelmän (single-line) kokonaisinvestointi-
kustannukset (yleinen osa, kiinteistökohtaiset osat, katualueiden maan-
rakennustyöt, 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 osien osuus noin
6,1 milj. euroa (alv. 0 %). Kokonaiskustannus tarkoittaa kiinteistöinves-
tointikustannuksena laskennallisesti (522 171 k-m²) keskimäärin noin
21,5 euroa/k-m² eli noin 25,7 euroa/huoneistoneliometri.

Järjestelmän kokonaisinvestointikustannukset (single-line) ovat alueit-
tain Tripla 10,3 euroa/k-m², Ratapihakorttelit 28,0 euroa/k-m² ja Tornia-
lue 23,9 euroa/k-m².

Lisäksi Tripla investoi erillisen pelkästään Triplaa palvelevan märkäbio-
järjestelmän, jolla Triplan biojäte ensisijaisesti kerätään. Erillisestä mär-
käbiojätejärjestelmästä aiheutuu Triplan kaupallisille tiloille ja Pasilan
asemalle 448 000 euron investointikustannus ja kymmenessä vuodes-
sa noin 50 000 euron huoltokustannus. Märkäbiojätejärjestelmän vaiku-
tus kauppakeskuksen ja aseman (yhteensä 85 000 k-m²) investointi-
kustannusten 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 palveluntoimitus-
kustannuksiltaan selvästi edullisin Helsinkiin toteutettava alueellinen
jätteen putkikeräysjärjestelmä. Keski-Pasilan kokonaisinvestointikus-
tannukset olisivat alueittain noin 13 - 28 euroa/k-m² (Tripla noin 13 eu-
roa/k-m², Ratapihakorttelit noin 28 euroa/k-m² ja Tornialue noin 24 eu-
roa/k-m²).

Vertailutietona todetaan, että Jätkäsaaren vastaavat investointikustan-
nukset ovat olleet noin 45 euroa/k-m² ja Kalasataman noin 40 euroa/k-
m², jotka ovat vastanneet hyvin etukäteen annettuja arvioita investoin-
tien kokonaiskustannuksista. Kruunuvuorenrannassa on arvioitu vas-
taavien kustannusten olevan noin 56 euroa/k-m².



Alueiden liittäminen putkikeräysjärjestelmään (single-line) on perusteltua

YIT Rakennus Oy, Senaatti-kiinteistöt ja kaupunki pitävät perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän (single-line) toteuttamista erittäin tehokkaasti ja tiiviisti rakennettavaan Keski-Pasilaan eli 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 suoritettua arvioinnin perusteella tiedossa muitakaan perusteita tai olennaisia etuja ringlinen toteuttamiselle.

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 jätteentuoton kausivaihteluihin (esim. juhlapyhät). Alueelle perustettu jätetyhtiö voi myös aktiivisen tiedotuksen ja opastuksen avulla pyrkiä edistämään kierrätystä, jätteiden syntypaikkalajittelua ja tällä tavoin pyrkiä alentamaan jätteiden kokonaistuotantomääriä.

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

YIT Rakennus Oy:n esittämä ratkaisumalli, jossa se sitoutuu rahoittamaan alkuvaiheessa jätetyhtiölle myönnettävällä osakslainalla alueellisen jäteaseman koneiston, laitteet, putket tai muut vastaavat osat sekä Veturitien, Tornikujan ja Firdonkadun katualueille sijoitettavat runkoputket on hyvä.

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

Ratkaisua, että jäteaseman koneiston, laitteiden, putkien tai muiden vastaavien osien investointikustannukset 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.

Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki ovat käsitelleet jätteen putkikeräysjärjestelmän laajentamista alueelliseksi Suomen valtion ja Helsingin kaupungin Keski-Pasilan yhteistyöryhmän kokouksessa 15.10.2015 siten, 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. Tällöin jäteaseman kapasiteetti hyödynnettäisiin tehokkaammin ja kustannuksia olisi jakamassa useampi osapuoli.

Edellä mainitun perusteella esitetään kaupungin osalta sen toimi-valtaisen elimen hyväksyttäväksi YIT Rakennus Oy:n, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin välinen Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmää (single-line)/jäteyhtiötä koskeva yhteistoimintasopimus, joka sisältää Triplan, Ratapihakortteleiden ja Tornialueen tonttien liittämisen alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään/jäteyhtiöön sekä sen kustannusjakoa, rahoitusta ja hallinnon luovutusta koskevat pääperiaatteet.

Samalla esitetään kaupungin osalta kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi jäteyhtiön osakkeiden merkintäperiaatteet ja jäteyhtiön kanssa tehtävät sopimusmallit ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy päätösehdotuksen A kohdan 5.

Lähtökohdat ja yleistä 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 johdun muun muassa metalli- ja lasijätteen keräys joudutaan järjestämään erikseen esimerkiksi alueellisiin kierrätyshuoneisiin. Kierrätys-huoneet 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 verrattaen 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.

Osakkeiden merkintähintojen määräytymisperiaatteet

Kiinteistölautakunta päättää 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-osake-sarja) 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 palvelevalla 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.

Käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen omistajien/vuokralaisten kanssa tehtävät sopimukset

Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n tarkoitus on tehdä Keski-Pasilan putkikeräysjärjestelmän käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen tai niiden määräosien omistajien/vuokralaisten kanssa neljä eri sopimusta, jotka määrittelevät jäteyhtiön ja järjestelmän käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen tai niiden määräosien omistajien/vuokralaisten välisiä oikeuksia ja velvoitteita.

Suunnittelu- ja toteutussopimus

Ensimmäisessä vaiheessa jäteyhtiö tekee kiinteistöjen tai niiden määräosien omistajien/vuokralaisten kanssa suunnittelu- ja toteutussopimuksen, jolla jäteyhtiö ja kiinteistön toteuttajat sopivat jäteyhtiön ja kiinteistöjen toteuttajan välisistä urakkarajoista sekä toteutukseen liittyvistä vastuukysymyksistä. Suunnittelu- ja toteutussopimus tehdään rakennussuunnittelun alkuvaiheessa.

Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli on liitteenä 4.

Merkintäsopimus

Toisessa vaiheessa jäteyhtiö tekee kiinteistöjen tai niiden määräosien omistajien/vuokralaisten kanssa merkintäsopimuksen. Merkintäsopimuksella putkikeräysjärjestelmän käyttäjäksi tulevan kiinteistön tai sen määräosan omistaja/vuokralainen merkitsee tonttinsa tai sen määräosan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän jäteyhtiön äänivallattomia B-sarjan osakkeita (osake/k-m²) ja suorittaa tätä vastaavan osakkeiden merkintähinnan, jolla jäteyhtiö rahoittaa putkikeräysjärjestelmän osien investointikustannukset. Osakkeiden merkintähinnan määräytymisperiaatteet on selostettu edellä. Merkintäsopimus on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa tontin luovutusasiakirjan (kaup-



pakirja/pitkäaikainen maanvuokrasopimus) allekirjoittamisesta edellyttäen, että kiinteistökohtaisen osan kustannukset ovat tuolloin selvillä.

Merkintäsopimusmalli on liitteenä 5.

Osakassopimus (merkintäsopimuksen liitteenä)

Merkintäsopimuksen liitteenä 2 on jäteyhtiön hallinnon luovutusta varten osakassopimus.

Mikäli jäteyhtiön B-osakkeet muutetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi tai perustajaosakkaan muutoin niin vaatiessa, merkitsijä sitoutuu allekirjoittamaan jäteyhtiön hallinnon järjestämistä koskevan merkintäsopimuksen liitteenä 2 olevan osakassopimusluonnoksen. Perustajaosakkaana olevalla YIT Rakennus Oy:llä tai sen sijaan tulleella A-osakkeenomistajalla on oikeus ennen jäteyhtiön hallinnon luovutusta tehdä vähäisiä muutoksia osakassopimuksen ehtoihin, mikäli lainsäädännön tai viranomaiskäytännön muutokset niin edellyttävät.

Osakassopimusmalli on liitteenä 6.

Käytösopimus

Kolmannessa vaiheessa jäteyhtiö tekee kiinteistön tai niiden määräsien omistajien/vuokralaisten kanssa käytösopimuksen, jossa määritetään putkikeräysjärjestelmän käyttöön ja ylläpitoon liittyvät ehdot ja vastuut sekä putkikeräysjärjestelmän käytöstä perittävät maksut. Näin ollen sopimuksessa on kohtia yleisistä käyttöehdoista, järjestelmän hoidosta, ylläpidosta ja korjauksista, maksuista, palvelun keskeyttämisestä, asiakkaan vastuusta, jäteyhtiön vastuusta sekä toimintavastuusta ja kustannusten jakoperiaatteista poikkeustilanteissa (mm. väliaikainen jätehuolto kiinteistöillä).

Käytösopimus on tehtävä ennen vuokra-alueelle/omistustontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönottavaksi hyväksymistä.

Käytösopimusmalli on liitteenä 7.

Tarkemmat esitystä koskevat tiedot ja perustelut ilmenevät liitteenä 9 olevasta perustelumuistiosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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



Liitteet

1	Yhteistoimintasopimus
2	Salassa pidettävä (Hetil 13 § ja Julkl 16 § 3 mom.)
3	Yhtiöjärjestys
4	Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli
5	Merkintäsopimusmalli
6	Osakassopimusmalli
7	Käyttösopimusmalli
8	Selvitys putkikeräysjärjestelmän toimintaperiaatteista
9	Perustelumuiotio
10	Kustannusarvio ja kustannusten jako, single-line
11	Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmän suunniteltu laajuus alueit- tain, runkoputkistot ja kiinteistöliittymät
12	Koonta-aseman sijainti ja alustava suunnitelma
13	YIT:n rahoittamat runkoputkistot katualueilla, single-line

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Päätöskohdasta B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölau- takunta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus