



Sitoumus Ojangan linja-autovarikon toteuttamiseksi

VD/1434/00.04.02/2016

HP/HW

Vantaan kaupunki on 1990-luvulta lähtien selvittänyt paikkaa uudelle Itä-Vantaan linja-autovarikolle korvaamaan Kyytien eteläpuolella sijaitsevan nykyisen Hakunilan varikon. Tekninen lautakunta hyväksyi 16.2.2016 § 13 Itä-Vantaan linja-autoliikenteen varikkoselvityksen, jossa esitettiin uuden linja-autovarikon sijoittamista Kehä III:n varrelle Ojankoon jätevoimalan länsipuolelle. Samalla lautakunta kehotti maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaa ryhtymään kaikkiin tarvittaviin toimenpiteisiin Hakunilan bussivarikosta luopumiseksi ja uuden bussivarikon käyttöönottamiseksi kesällä 2019.

HSL:n johdolla on vuodesta 2014 alkaen selvitetty seudullisten bussivarikoiden kehittämistä. Vertailtavina vaihtoehtoina ovat olleet joko kuntien tai HSL:n omistaman yhtiön perustamista rakennuttamaan, ylläpitämään ja kehittämään kuntien omistamia bussivarikoita. Tällä hetkellä merkittävä osa HSL:n tilaamasta bussiliikenteestä hoidetaan kuntien omistamista bussivarikoilta käsin ja bussivarikoiden alueellisesti kattavan tarjonnan arvioidaan turvaavan toimivan kilpailuasetelman jatkumisen seudun bussiliikenteessä.

HSL pyysi kesällä 2017 toiminta- ja taloussuunnitelmansa 2018-2020 käsittelyn osana kuntien lausuntoja toimintamallista, jossa HSL edellyttäisi bussiliikenteen tarjouskilpailun ehtona suuren liikennekokonaisuuden voittanutta liikenteenharjoittajaa vuokraamaan liikennöintiä varten rakennetun bussivarikon sen rakennuttaneelta kunnalta. Vantaan ja muiden HSL:n omistajakuntien lausunnot olivat positiivisia, ja em. toimintamallia on tarkoitus soveltaa ensimmäisen kerran Itä-Vantaalle rakennettavaa Ojangan bussivarikkoa vuokrattaessa.

Itä-Vantaan bussivarikkokysymystä tarkemmin suunniteltaessa on Vantaan kaupungin ja HSL:n kesken päädytty ratkaisuun, jossa kaupunkikonserniin kuuluva yhtiö rakentaa Kehä III ja Porvoon väylän risteysalueen luoteispuolelle 150-170 linja-auton varikon. Varikon rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi keväällä 2018 ja varikon on tarkoitus olla valmiina kesällä 2019. Bussivarikon rakentamisen mahdollistava asemakaava ja asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuuston kokouksessa 13.11.2017 § 13. Uudelta varikolta on tarkoitus hoitaa Itä-Vantaan linja-autoliikenne sekä mahdollisesti osa Itä-Helsingin ja Söderkullan linja-autoliikenteestä. Varikon rakenteet ja tekniikka suunnitellaan ensimmäisessä vaiheessa yhdelle liikenteenharjoittajalle. Varikon suunnittelussa ja toteutuksessa otetaan huomioon varikon myöhempi laajentaminen siten, että varikolta käsin voisi toimia kaksi liikenteenharjoittajaa. Tällöin varikon kokonaiskapasiteetti olisi noin 200 bussia, mikä vastaa em. asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kokonaismitoitusta.

Varikko rakennetaan Vantaan kaupungin omistamalle tontille. Neuvottelujen perusteella varikon toteuttajaksi on valikoitunut Kiinteistö Oy Kehäsuora, jonka osakekannan Vantaan kaupunki omistaa kokonaisuudessaan. Yhtiö rahoittaa rakentamisen lainalla, jonka vakuutena vähintään 20 % osuudella on yhtiön omaisuus sekä korkeintaan 80 % osuudelta Vantaan kaupungin takaus. Rahoitusjärjestelyihin sisältyy edellytys voimassa olevasta pitkäaikaisesta vuokrasopimuksesta tai sitä vastaavasta sitoumuksesta, jonka nojalla syntyvä liikevaihto turvaa yhtiön nostamien lainojen takaisinmaksun (ns. kassavirran panttaus). Varikon arvioitu rakennuskustannus on 7-9 miljoonaa euroa (alv 0%). Vantaan kaupungin konsernistrategian mukaisesti kuntakonserniin kuuluvan tytäryhteisön on hankittava yleisjaoston ennakosuostumus silloin, kun päätettävä asia merkittävästi vaikuttaa yhtiön tai kunnan toimintaan taikka taloudelliseen vastuuseen tai on muuten periaatteellisesti tärkeä. Kaupungin



omavelkaisen takauksen myöntämisestä kuntalain ja EU:n valtiontukisäännösten vaatimusten mukaisesti päättää Vantaan kaupunginvaltuusto. Vantaan kaupunki ottaa takauspäättöstä tehdessään huomioon, mitä kuntalaissa (410/2015) sekä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artikloissa säädetään. Lisäksi kaupungin edut takaajana tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla

Yhtiö vuokraa varikon HSL:n kilpailuttamien liikennöitsijöiden käyttöön vastaavilla pääoma-vuokrauksen ehdoilla, joita Vantaan kaupunkikonsernissa yleisesti sovelletaan. Lopullinen vuokran määrä vahvistuu kohteen toteuttamiskustannusten selvittyä. Vuotuinen pääomavuokra muodostuu varikkorakennusten ja -rakennelmien kulloisestakin teknisestä arvosta lasketusta 4 %:n poistosta ja 2,5 %:n korosta kuitenkin siten, että käytetty korkokanta on vähintään yhtiön maksama kokonaiskorkokustannus lisättynä 0,5 %:n marginaalilla. Näin saatuun pääomavuokran määrään lisätään yhtiön suoritettava maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 3 % laskettuna pääoma-vuokrasta ja muista edellä luetelluista eristä. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. lukien siten, että vuokraohteen jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon lisätään vuosittain tehdyt taseeseen aktivoitavat peruskorjausinvestoinnit.

Ojangan linja-autovarikon toteuttamiseen tarvittavia päätöksiä varten kaupunki on edellyttänyt, ettei yhtiölle saa jäädä vuokraukseen liittyvää riskiä. Em. perusteella HSL sitoutuu sisällyttämään yhtiön omistaman Ojangan varikon vuokrausta koskevan ehdon liikennöitsijöiden kanssa tehtäviin sopimuksiin. Vuokrauksessa noudatetaan Vantaan kaupunkikonsernissa yleisesti sovellettuja ehtoja ja vuokrauksen tarkemmat ehdot vahvistetaan erikseen. Ojangan varikkoon liittyvää vuokrasopimusta tai rahaliikennettä ei synny Vantaan kaupungin tai yhtiön ja HSL:n välille, mutta HSL sitoutuu vastaamaan kaikissa tilanteissa yhtiön katkeamattomasta ja täysimääräisestä vuokratulosta. Tämän mukaisesti HSL vastaa mm. siitä, että tilojen vuokrausaste on sovitulla tasolla ja siitä, että sen yhtiölle osoittama liikennöitsijä suorittaa vuokranmaksun sovitusti. Kaupunki voi vaatia HSL:ltä vuokrasuoritusta mm. liikennöitsijän mahdollisen maksuviivästyksen vuoksi, samoin mikäli voittanut liikennöitsijä ei vuokraisi varikkokapasiteettia koko laajuudessaan.

HSL:n hallitus on hyväksynyt sitoumuksen kokouksessaan 21.11.2017 §136. Sitoumus on voimassa 1.1.2048 asti. HSL vastaa edellä sovituin periaattein vuokranmaksusta siitä lukien, kun varikkokiinteistö on käyttöön otettavissa, tämän hetkisen käsityksen mukaan kesällä 2019.

Hankkeen strategisen merkittävyyden ja kiireellisyyden vuoksi kohteen suunnittelua on vuoden 2017 aikana rahoitettu julkisen käyttöomaisuuden kunnallisteknisten töiden menokohdalta noudattaen teknisen lautakunnan linjausta 16.2.2016. Kuntatekniikan keskus sopii Kiinteistö Oy Kehäsuoran kanssa em. suunnitteluttamis- ja suunnittelukustannusten täysimääräisestä korvaamisesta sekä varikkokiinteistön rakennuttamistehtävien hoitamisesta yhtiön kustannuksella, kun em. yhtiö on saanut yleisjaoston ennakkosuostumuksen.

Tekninen lautakunta 19.12.2017 § 7

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä liitteenä olevan luonnoksen mukaisen sitoumuksen HSL:n kanssa
- b) valtuuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja allekirjoittamaan sitoumus ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Sitoumus Ojangan linja-autovarikon toteuttamiseksi (luonnos)

Täytäntöönpano: lautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Henry Westlin, 040 041 7436, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi